

Årsredovisning för

Brf Majorskan nr 10

716444-1631

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Majorskan nr 10, 716444-1631, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Cecilia Almemo	Ordförande	2019
Cecilia Jakobsson Bergstad	Ledamot	2019
Aikaterini Farmaki	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Daniel Adelson	Suppleant	2019
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung	Auktoriserad revisor	2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 4:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Majorsgatan 10.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 rok	4 rok
1	9	1

Total tomtarea:	512 kvm
Total bostadsarea:	1041 kvm
- varav bostadsrättsarea:	949 kvm
- varav hyresrättsarea:	92 kvm
Total lokalarea:	75,5 kvm

Lokalförteckning

	Yta
Atelje	20,5 kvm
Hårsalong	55 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar tom 20171130, i Trygg Hansa sedan 20171201.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 489 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014.

Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3% av byggnadens taxeringsvärde, till underhållsfonden. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka tre miljoner kronor. Föreningen har en hyresrätt som vid försäljning kommer att ge ett överskott som täcker det planerade underhållsbehovet. Tills dess försäljning sker, kommer underhållet att finansieras genom befintlig kassa, löpande intäkter samt upptagande av lån.

<u>Nedanstående åtgärder har utförts eller planeras att åtgärdas</u>	År
Hissbygge	2006
Installering av porttelefon	2006
Ny trappbelysning	2007
Installering av rörelsevakter i trapphuset	2007
Bygge av balkonger	2007
Byte av fönster in mot gården	2007
Renovering av kök- och badrumsventilation	2008
Byte av uttjänta radiatorer	2008
Byte av fasad källarplan	2008
Byte av avstängningsventile/fjärrvärme	2008
Renovering källarplan	2008
Efterarbete ventilationsarbete	2009
Ändring av lutning tak	2009
Fasadrenovering mot gatan	2015
Noxydering av plåttaket	2016
Gårdsfasad och källare, OVK lokal	2017
Besiktning gasledning	2019
Byte av fönster mot gatan	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 september 2017, samt extra föreningsstämma 22 mars 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	836	888	1 026	875
Resultat efter finansiella poster	-60	-43	-94	2
Förändring av underhållsfond	73	30	28	28
Resultat efter fondförändringar	-133	-73	-122	-26
Soliditet %	62	58	58	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	665	665	652
Bostadshyra kr / kvm	1 019	1 019	1 018	1 010
Driftskostnad, kr / kvm	359	292	223	231
Ränta, kr / kvm	106	104	120	253
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	65	27	25	25
Lån, kr / kvm	8 065	8 065	8 065	7 631
Snittränta (%)	1,32	1,29	1,48	3,32

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 2 %.

Upplåtelse

Under 2017 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Via samfällighet	Kabel-TV
Nystädat	Städavtal
Göteborg Energi DinEl	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Vinga hiss	Serviceavtal hissar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	13 741 780	277 509	-1 125 896	-42 818
Disposition enligt föreningsstämma			-42 818	42 818
Avsättning till underhållsfond		73 008	-73 008	
Årets upplåtelser	2 224 036			
Årets resultat				-59 523
Vid årets slut	15 965 816	350 517	-1 241 722	-59 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 168 714
Årets resultat före fondförändring	-59 523
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-73 008
Summa över/underskott	-1 301 245

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 301 245**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	828 783	876 552
Övriga rörelseintäkter	2	7 422	11 367
Summa rörelseintäkter		<u>836 205</u>	<u>887 919</u>
		836 205	887 919
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-44 489	-175 603
Fastighetsavgift/skatt		-24 510	-24 040
Driftskostnader	4	-375 920	-301 589
Övriga kostnader	5	-88 277	-69 193
Personalkostnader	6	-2 400	-2 997
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-241 594	-241 595
Summa rörelsekostnader		<u>-777 190</u>	<u>-815 017</u>
Rörelseresultat		<u>59 015</u>	<u>72 902</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	-
Räntekostnader		-118 551	-115 720
Summa finansiella poster		<u>-118 538</u>	<u>-115 720</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-59 523</u>	<u>-42 818</u>
Resultat före skatt		<u>-59 523</u>	<u>-42 818</u>
Årets resultat		<u>-59 523</u>	<u>-42 818</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 849 706	21 091 300
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
		<u>20 849 706</u>	<u>21 091 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 849 706</u>	<u>21 091 300</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		523	518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 366	18 285
		<u>7 889</u>	<u>18 803</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	3 370 986	948 163
Summa omsättningstillgångar		<u>3 378 875</u>	<u>966 966</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 228 581</u>	<u>22 058 266</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 965 816	13 741 780
Underhållsfond		350 517	277 509
		<u>16 316 333</u>	<u>14 019 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 241 722	-1 125 896
Årets resultat		-59 523	-42 818
		<u>-1 301 245</u>	<u>-1 168 714</u>
Summa eget kapital		<u>15 015 088</u>	<u>12 850 575</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	9 000 000	9 000 000
		<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositioner		18 810	18 810
Leverantörsskulder		54 133	44 256
Skatteskulder		26 270	47 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	114 280	97 415
		<u>213 493</u>	<u>207 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 228 581</u>	<u>22 058 266</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	59 015	72 902
Avskrivningar	241 594	241 595
	300 609	314 497
Erhållen ränta	13	-
Erlagd ränta	-118 551	-115 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	182 071	198 777
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	10 914	36 416
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	5 802	1 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 787	236 793
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 224 036	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 224 036	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	2 422 823	236 793
Likvida medel vid årets början	948 163	711 370
Likvida medel vid årets slut	3 370 986	948 163

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar / ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	622 347	614 412
Hyror bostäder	93 756	93 756
Hyror lokaler	109 980	165 684
Övriga objekt	2 700	2 700
Summa	828 783	876 552

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	2 228	-
Övriga intäkter	5 194	2
Försäkringsersättningar	-	11 369
Summa	7 422	11 371

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	15 637
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 824	300
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 006
VA & sanitet, installationer	3 684	25 548
Värme, installationer	4 225	2 504
Hiss	19 756	24 685
Huskropp	-	29 209
Vattenskador	-	75 714
Summa	44 489	175 603

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	18 000	18 000
Besiktningkostnader	1 493	2 926
Gångbanerenhållning	1 764	1 755
Serviceavtal	3 119	3 010
Förbrukningsmaterial	315	386
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 063	-
EI	13 260	11 817
Uppvärmning	128 553	130 802
Vatten och avlopp	30 264	37 974
Fastighetsförsäkring	18 397	16 447
Arrendeavgifter	-	21 713
Samfälligheter	142 391	51 063
Kabel-TV	-	3 514
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 301	2 182
Summa	375 920	301 589

Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	715	894
Förvaltningskostnader	40 100	37 856
Revision	36 163	12 500
Bankkostnader	5 825	4 915
IT-tjänster	228	-
Övriga externa tjänster	4 646	5 099
Övriga externa kostnader	600	7 929
Summa	88 277	69 193

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	2 400	2 997
Summa	2 400	2 997

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	241 594	241 595
Summa	241 594	241 595

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 409 569	14 409 569
-Mark	8 854 100	8 854 100
	<u>23 263 669</u>	<u>23 263 669</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>23 263 669</u>	<u>23 263 669</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 172 369	-1 930 774
	<u>-2 172 369</u>	<u>-1 930 774</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-241 594	-241 595
	<u>-241 594</u>	<u>-241 595</u>
Utgående avskrivningar	-2 413 963	-2 172 369
Redovisat värde	20 849 706	21 091 300
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 995 606	12 237 200
Mark	8 854 100	8 854 100
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 200 000	23 200 000
Lokaler	1 136 000	1 136 000
Totalt taxeringsvärde	24 336 000	24 336 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 118 000</i>	<i>10 118 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>14 218 000</i>	<i>14 218 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	6 586	17 848
Övriga förutbetalda kostnader	780	437
	<u>7 366</u>	<u>18 285</u>

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	729 715	463 200
Transaktionskonto Nordea	151 573	151 759
Transaktionskonto SEB	2 489 698	333 204
	<u>3 370 986</u>	<u>948 163</u>

Not 11 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 12 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,52 %	2020-02-28	4 500 000	-	-	4 500 000
SEB	1,01 %	Rörligt	4 500 000	-	-	4 500 000
			9 000 000	-	-	9 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	567	614
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	65 850	65 740
Upplupna driftskostnader	29 763	29 273
Upplupna revisionsarvoden	18 100	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 789
	114 280	97 416

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg 2018-

Cecilia Almemo

Cecilia Jakobsson Bergstad

Aikaterini Farmaki

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor