

Brf Småbillingen

Org nr 716408-9117

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och dess säte är i Västra Frölunda. Bostadsrättsföreningen Småbillingen bildades 1985 och 1988 gjordes en grundläggande renovering. Därefter har delar av vinden inretts i omgångar. Föreningen äger Fastigheten Nya Varvet 726:14 på 3726 m² Fastigheten byggdes år 1816. Huset har tio lägenheter med en sammanlagd yta på 868 m². Byggnad, förening och styrelse (ansvarsförsäkring) är försäkrad i Trygg Hansa med en självrisk på ett halvt basbelopp. Föreningen betalar även tilläggsförsäkring "bostadsrättstillägg" för varje lägenhet.

Samfällighet

Brf Småbillingen är medlem i Nya Varvets Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar, byggnader och mark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2017 där 10 medlemmar deltog.

Årsavgifter

Kvadratmeteravgift/år har varit 630 kr/m² och ytan som avses är avgiftsyta. Avgift för 2018 blir oförändrad. Avgiftsytan är 832,8 m² enligt beslutat andelstal per 2010-01-01.

Långfristiga Lån

Föreningens fastighet är belånad i SBAB. Lånen löper med rörlig ränta och amorteras enligt plan.

Underhåll

Husets yttre detaljer är i gott skick efter omfattande åtgärder tidigare år. Takmålning 2012 och fasadmålning 2014. Inga stora åtgärder väntas i närtid. Närmast i tur enligt underhållsplan är kompletterande asfaltarbeten.

Trädgårdsarbete

Under året har gräsklippningen utförts av Ulf Lövstrand via Kållereds Entreprenad AB. Ett ettårigt avtal tecknades hösten 2016 med Ulf Lövstrand Entreprenad KB.

Föreningen har som vanligt haft två arbetsdagar under året då vi har ägnat oss åt hus och trädgård men även njutit av gemensamma luncher i trädgården. Flitiga medlemmar har i vanlig ordning skött det löpande arbetet med rabatter och övriga gröna ytor runt fastigheten. Trädgårdsgruppen har under året skött rabatter och övriga trädgårdsytor.

Elavtal

Elavtal med Elverket i Vallentuna om miljömärkt el löper från 2017-01-01 till 2018-12-31 med priset 39,0 öre/kWh.

DA
SA

Förväntad framtida utveckling

Under 2018 planeras inga större underhållsåtgärder. Huset är i gott skick och underhållet sker enligt underhållsplanen som sträcker sig till 2032. Närmast större åtgärd är målning av två av husets fasader som planeras till 2022, cirka 400 kSEK, kan variera beroende på underarbetet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar. Året innan var de 13. Under året har en lägenhet överlåts.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande: Daniel Andersson
Vice ordförande: Harriet Hogevik
Sekreterare: Per-Anders Sjöström
Kassör: Sten Meyer
Ledamot: Charlotta Lind

Suppleant: Josefin Neldén
Suppleant: Anders Runesson
Suppleant: Malin Lidén

I tur att avgå från styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Charlotta Lind och Harriet Hogevik samt Anders Runesson, Josefin Neldén och Malin Lidén

Per-Anders Sjöström, Sten Meyer och Daniel Andersson valdes för två år t.o.m. 2018. Suppleanter väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Sten Meyer, Per-Anders Sjöström och Daniel Andersson, två i förening.

Styrelsen har inte fått något arvode för utfört arbete.

Revisorer

Internrevisor har varit Bo Pettersson. Revisorssuppleant var Hardy Simonsson. Extern revisor har varit Arthur Kozak och dennes ersättare Caroline Sandén BoRevision AB.

DA
SA

Flerårsöversikt Ekonomisk Ställning

Redovisningsprinciperna ändrades 2014, men siffrorna nedan är direkt jämförbara.

Resultat och ställning, tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	561	523	497	499	499
Resultat efter finansiella poster	193	111	165	-513	-253
Balansomslutning	7397	7280	7294	7346	7652
Soliditet %	47	45	43	41	46
Fond för yttre underhåll	722	625	506	1059	1341
Belåning kr per kvm boyta	4428	4504	4689	4927	4699
Avgift för bostäder, kr per kvm	630	597	597	597	597

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Bundet eget kapital		Yttre fond	Fritt eget kapital	
		Uppl.-avgifter	Kapital-tillskott		Bal resultat	Årets resultat
Ingående 2017-01-01	768 500	39 300	1 530 000	624 979	192 410	110 727
Vinstdisposition enligt stämma				97 047	13 680	-110 727
Årets resultat 2017						193 056
Utgående 2017-12-31	768 500	39 300	1 530 000	722 026	206 090	193 056

Resultatdisposition

Till stämmans disposition

Balanserat resultat	206 090 kr
Årets resultat	193 056 kr
	399 146 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll	150 000 kr
Använt ur fond för yttre underhåll	- kr
Balanseras i ny räkning	249 146 kr
	399 146 kr

Efter disposition är fonden för yttre underhåll **872 026 kr**

DA

SA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01</i>	<i>2016-01-01</i>
		<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	560 556	523 309
Övriga rörelseintäkter		0	1 792
		560 556	525 101
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-210 262	-245 041
Övriga externa kostnader	3	-18 542	-16 147
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 528	-75 226
		-302 332	-336 414
RÖRELSERESULTAT		258 224	188 687
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader	4	-65 168	-77 960
		-65 168	-77 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 056	110 727
ÅRETS RESULTAT		193 056	110 727

DA
JA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 983 556	7 048 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 139	60 667
		7 035 695	7 109 223
Summa anläggningstillgångar		7 035 695	7 109 223
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 770	20 236
Skattekonto		12 782	0
<i>Kassa och bank</i>		328 499	150 113
Summa omsättningstillgångar		361 051	170 349
SUMMA TILLGÅNGAR		7 396 747	7 279 572

DA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 337 800	2 337 800
Underhållsfond		722 026	624 979
		3 059 826	2 962 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 090	192 410
Årets resultat		193 056	110 727
		399 146	303 137
Summa Eget Kapital		3 458 972	3 265 916
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,11	3 771 500	3 840 846
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	71 667	68 510
Leverantörsskulder		5 460	0
Skatteskuld		25 830	10 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	63 318	94 063
		166 275	172 810
Summa Skulder		3 937 775	4 013 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 396 747	7 279 572

DA
CA

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har en avskrivningsplan med nyttjandeperioden 102 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:
Inventarier 10%

Eget kapital

Styrelsen är beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högsts får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1315 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 530 tkr och kommer att vara så tills skattereglerna ändras. Föreningen har inga inkomster och inga avdrag.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

SA
DA

Noter. resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	524 676	497 183
Fiberintäkter	35 880	26 126
	<u>560 556</u>	<u>523 309</u>

Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	22 265	21 612
Löpande underhåll, reparationer	5 665	16 781
Periodiskt underhåll	0	42 953
Fiber	33 114	26 160
Sophämtning	9 041	7 600
Vatten	24 098	34 646
El	24 702	21 392
Försäkring	24 008	19 470
Fastighetsskatt	13 150	10 237
Samfällighetsavgifter	37 148	35 272
Parkeringsplatser	8 412	8 340
Övriga externa tjänster	8 059	0
Bolagsverket, styrelseändring	600	0
Övrigt	0	578
Summa	<u>210 262</u>	<u>245 041</u>

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Datorprogram	0	0
Lagringsmedia, webbhotell	0	130
Representation	4 000	3 300
Kontorsmaterial	0	0
Post	70	0
Revision	11 875	9 250
Kostnader av engångskaraktär	2 597	3 467
Summa	<u>18 542</u>	<u>16 147</u>

PA
CA

Not 4 Räntekostnader och liknande

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
SBAB nr 578	21 734	25 385
SBAB nr 594	20 249	25 252
SBAB nr 608	20 837	24 278
SBAB nr 788	1 485	1 884
Privatlån	0	375
Skattekonto	80	0
Övriga finansiella kostnader	783	786
	65 168	77 960

Noter, balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

Avskrivningar på byggnaden görs enligt en linjär plan på 102 år från och med 2014. Startvärdet var det bokförda värdet 2014

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 249 605	7 249 605
-Årets anskaffningar	0	0
	7 249 605	7 249 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-831 049	-766 049
-Årets avskrivningar enligt plan	-65 000	-65 000
	-896 049	-831 049
Redovisat värde vid årets slut	6 353 556	6 418 556
Mark	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	630 000	630 000
-Årets anskaffningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	630 000	630 000
Utgående bokfört värde Byggnader och mark	6 983 556	7 048 556
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 000 000	8 000 000
Mark	5 400 000	5 400 000
	13 400 000	13 400 000

DA

SA

Not 6 Inventarier

Avskrivningar på inventarier görs linjärt över 10 år. Objekten för avskrivning är:
Torktumlare, Torkskåp och Fiberanslutning

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 476	115 125
-Årets anskaffningar	0	50 351
	<u>165 476</u>	<u>165 476</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-104 809	-94 583
-Årets avskrivningar enligt plan	-8 528	-10 226
	<u>-113 337</u>	<u>-104 809</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 139	60 667

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 625	18 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 145	2 103
Vid årets slut	19 770	20 236

Not 8 Eget Kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>				<u>Fritt eget kapital</u>	
	Insatser	Uppl avg	Kap tillskott	Yttre fond	Bal resultat	Årets resultat
Ingående	768 500	39 300	1 530 000	624 979	192 410	110 727
Vinstdisposition enligt stämma				97 047	13 680	-110 727
Årets resultat						193 056
Utgående	768 500	39 300	1 530 000	722 026	206 090	193 056

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån	Ränta 2017	Villkorsändring	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 578	1,48% 3 mån	2018-05-30	1 294 624	1 315 422
SBAB 594	1,59% rörlig	2018-01-15	1 230 167	1 249 939
SBAB 608	1,51% rörlig	2018-06-06	1 231 675	1 251 455
SBAB 788	1,53% 3 mån	2018-08-08	86 701	92 540
			<u>3 843 167</u>	<u>3 909 356</u>
			2017-12-31	2016-12-31
Förfaller till betalning inom ett år			71 667	68 510
Förfaller till betalning år 2 till 5			351 177	345 540
Förfaller till betalning om mer än fem år			3 420 323	3 495 306
			<u>3 843 167</u>	<u>3 909 356</u>

DA
AK

Not 10 Upplupna Kostnader & Förutbetalda intäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader	6 569	35 507
Förutbetalda månadsavgifter	43 723	43 023
Förutbetalda fiberavgifter	2 990	2 990
Upplupna räntekostnader	10 036	12 543
Avsättningar vid årets slut	63 318	94 063

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten Göteborg, Nya Varvet 726:14	7 112 710	7 112 710
Varav obelånade	2 757 710	2 757 710
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 355 000	4 355 000

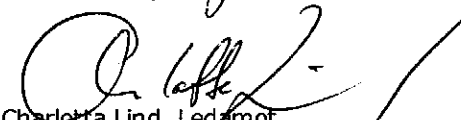
Västra Frölunda 2018-03-01


Daniel Andersson, Ordförande


Sten Meyer, Kassör



Per-Anders Sjöström, Sekreterare


Harriet Høgevik, Vice Ordförande


Charlotta Lind, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-_____

Arthur Kozak, BoRevision AB


Bo Petterson, interrevisor

