

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnekullen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------|------------|
| Johan Quiding | Ordförande |
| Erik Evelind | Ledamot |
| Jens Ringvall | Ledamot |
| Alexander Robertsson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|----------------|------------------|
| Gustaf Broberg | Ordinarie Intern |
|----------------|------------------|

Valberedning

Eje Jansson
Mats Landin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------------|
| Kungsbacka | 2006 | Kungsbacka |
| Bäcken 1:18 | 2006 | Kungsbacka |
| Bäcken 1:35-1:41 | 2006 | Kungsbacka |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är egen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2006 och består av 8 småhus.

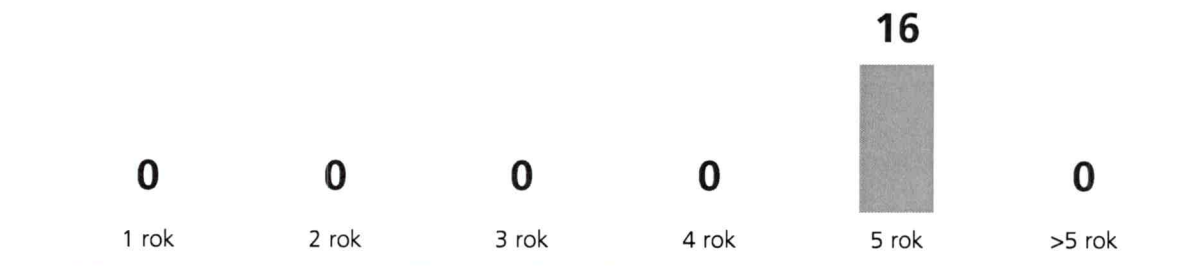
Fastigheternas värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 769 m², varav 1 769 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

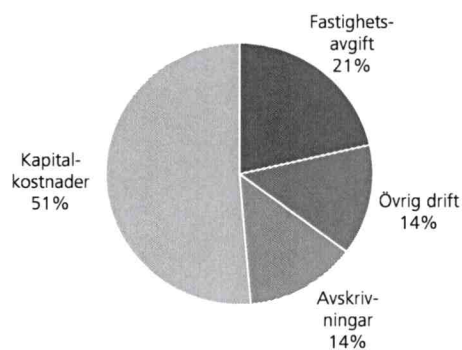
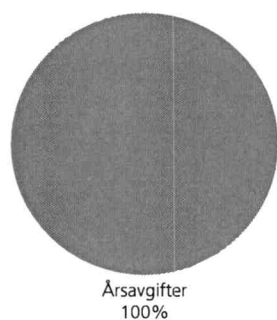
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 989 903 | 592 783 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 999 288 | 999 288 |
| Finansiella intäkter | 165 | 1 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 50 937 | 0 |
| | 1 050 390 | 999 289 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 208 453 | 123 855 |
| Finansiella kostnader | 296 346 | 422 655 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 29 391 | 5 849 |
| Minskning av långfristiga skulder | 36 000 | 36 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 13 810 |
| | 570 190 | 602 169 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 470 103 | 989 903 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 480 200 | 397 120 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Vattenskada orsakad av lägenhetsinnehavare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 565 | 565 | 565 | 614 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 890 | 12 910 | 12 930 | 12 951 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 168 | 239 | 333 | 379 |
| Soliditet (%) | 57 | 56 | 56 | 56 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 416 | 374 | 210 | 155 |
| Nettoomsättning (tkr) | 999 | 999 | 999 | 1 109 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 769 m² bostäder.

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 | 21 330 000 | 0 | 0 | 21 330 000 |
| Upplåtelseavgifter | 7 750 000 | 0 | 0 | 7 750 000 |
| Kapitaltillskott | 80 000 | 0 | 0 | 80 000 |
| Fond för yttre underhåll | 331 644 | 88 962 | 0 | 242 682 |
| S:a bundet eget kapital | 29 491 644 | 88 962 | 0 | 29 402 682 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 114 243 | -88 962 | 374 099 | -170 894 |
| Årets resultat | 415 974 | 415 974 | -374 099 | 374 099 |
| S:a fritt eget kapital | 530 217 | 327 012 | 0 | 203 205 |
| S:a eget kapital | 30 021 861 | 415 974 | 0 | 29 605 887 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| årets resultat | 415 974 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 203 205 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -88 962 |
| summa balanserat resultat | 530 217 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| att i ny räkning överförs | 530 217 |
|----------------------------------|----------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 999 288 | 999 288 |
| Summa rörelseintäkter | | 999 288 | 999 288 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -158 659 | -89 071 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -49 794 | -34 784 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -78 680 | -78 680 |
| Summa rörelsekostnader | | -287 133 | -202 535 |
| RÖRELSERESULTAT | | 712 155 | 796 753 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 165 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -296 346 | -422 655 |
| Summa finansiella poster | | -296 181 | -422 654 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 415 974 | 374 099 |
| ÅRETS RESULTAT | | 415 974 | 374 099 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 51 534 700 | 51 613 380 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 51 534 700 | 51 613 380 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 51 534 700 | 51 613 380 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 | 4 656 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 7 | 270 052 | 232 249 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 270 055 | 236 905 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 291 502 | 815 061 |
| Summa kassa och bank | | 1 291 502 | 815 061 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 561 557 | 1 051 966 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 53 096 257 | 52 665 346 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 080 000 | 29 080 000 |
| Kapitaltillskott | | 80 000 | 80 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 331 644 | 242 682 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 491 644 | 29 402 682 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 114 243 | -170 894 |
| Årets resultat | | 415 974 | 374 099 |
| Summa fritt eget kapital | | 530 217 | 203 205 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 021 861 | 29 605 887 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9,10 | 14 766 000 | 22 802 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 766 000 | 22 802 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9,10 | 8 036 000 | 36 000 |
| Skatteskulder | | 182 288 | 117 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 90 108 | 104 067 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 308 396 | 257 459 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 53 096 257 | 52 665 346 |

Noter

Belopp 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 | 2016 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 556 år | 556 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 999 210 | 999 210 |
| Öresutjämning | 78 | 78 |
| | 999 288 | 999 288 |

Not 3 DRIFTKOSTNADER

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | | |
| Skador/klotter/skadegörelse | 5 000 | 0 |
| | 5 000 | 0 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 30 667 | 29 775 |
| | 30 667 | 29 775 |
| Fastighetskatt/Kommunal avgift | 122 992 | 59 296 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 158 659 | 89 071 |

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2017 | 2016 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning | 1 226 | 613 |
| Förvaltningsarvode | 33 938 | 33 033 |
| Administration | 14 630 | 1 138 |
| | 49 794 | 34 784 |

| Not 5 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 78 680 | 78 680 |
| | | 78 680 | 78 680 |
| Not 6 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 52 080 000 | 52 080 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 52 080 000 | 52 080 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -466 620 | -387 940 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -78 680 | -78 680 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -545 300 | -466 620 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 51 534 700 | 51 613 380 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 10 436 832 | 10 436 832 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 671 000 | 20 671 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 8 983 000 | 8 983 000 |
| | | 29 654 000 | 29 654 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 29 654 000 | 29 654 000 |
| | | 29 654 000 | 29 654 000 |
| Not 7 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 34 253 | 57 407 |
| | Klientmedel hos SBC | 178 601 | 174 842 |
| | Fordringar | 57 198 | 0 |
| | | 270 052 | 232 249 |
| Not 8 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 242 682 | 153 720 |
| | Reservering enligt stadgar | 88 962 | 88 962 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 331 644 | 242 682 |

| Not 9 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | Not 9 | |
|-------|---|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | | Belopp 2016-12-31 |
| | Swedbank | 1,560 % | 6 802 000 | 6 838 000 | 2022-02-25 |
| | Swedbank | 1,020 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2018-09-25 |
| | Swedbank | 1,020 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2019-03-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 22 802 000 | 22 838 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut* | | -8 036 000 | -36 000 | |
| | | | 14 766 000 | 22 802 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 622 000 kr.

* Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 10 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | | |
|--------|--|------------|------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 23 000 000 | 23 000 000 |
| | Eventualförpliktelser | Inga | |

| Not 11 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
|--------|---|---------------|----------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ränta | 20 799 | 30 071 |
| | Avgifter och hyror | 69 309 | 73 996 |
| | | 90 108 | 104 067 |

| Not 12 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|--------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

ONSALA den 3 / 5 2018



Johan Quiding
Ordförande



Erik Evelind
Ledamot



Jens Ringvall
Ledamot



Alexander Robertsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Gustaf Broberg
Intern revisor