

Årsredovisning
för
Brf Österport V

769623-2417

Räkenskapsåret

2018

Fastigheten

Föreningen bildades i juni 2011 för att förvärva mark och uppföra 82 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt på fastigheten Tvättbjörnen 5 i Mölndals kommun. Samtliga lägenheter är upplåtna. Den totala bostadsytan utgör 5.593 m² samt 1.469 m² lokalyta (omfattande gemensamhetsgarageyta som beskattas som lokal och hyrs av Skanska Sverige AB). Föreningen innehar även 26 p-platser utomhus. Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1-1,5 rok	22
	2 rok	12
	3 rok	41
	4 rok	7

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapitalkostnader på aktuella lån.

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
Ingående kassasaldo	2 061 827	1 481 371
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 861 272	3 702 482
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	15 249
Förändring kortfristiga skulder	120 308	0
	3 981 580	3 717 731
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 716 689	1 381 087
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 048 138	1 257 378
Anskaffning maskiner & inventarier	0	59 454
Förändring kortfristiga fordringar	182 866	0
Förändring kortfristiga skulder	0	4 688
Amortering av föreningens lån	1 034 668	434 668
	3 982 361	3 137 275
Årets kassaförändring	- 781	580 456
Utgående kassasaldo	2 061 046	2 061 827

På grund av nya regelverk från januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Under året har styrelsen haft 17 st. möten med Skanska samt 11 st. besiktningar.

En lista med 65 större punkter har presenterats av styrelsen där 19 återstår vid årets slut.

Större fel som kan nämnas är fogning och målning av fasader i öst och norr, tätning av 15 balkongdörrar, vattenläcka i fläktrum trapphus 26, åtgärder efter OVK-besiktning och åtgärder av kondens i garaget.

Inför 5-års garantibesiktningen gjorde styrelsen en förbesiktning där allvarliga brister i brandsäkerheten upptäcktes (felaktig brandklass på väggar, oisolerade ventilationskanaler, otäta kabelgenomföringar samt saknade brandspjäll).

Inför OVK-kontrollen gjordes även egen besiktning där bland annat upptäcktes att 115 rensluckor saknades.

Ovanstående utlöste en ny brand- och ventilationsbesiktning bekostad av Skanska där föreningen fick rätt på alla punkter. Samtliga punkter (arbeten under 4 veckor för 2 man) är åtgärdade och slutbesiktigade. OVK-besiktning är utförd. Fel på timer och motorventiler i 20 lägenheter upptäcktes. Brister i garagets ventilation noterades samt korssluten ventilation i 2-orna. Dessa punkter skall åtgärdas av Skanska. Rensning av ventilationskanalerna har utförts p.g.a. färg i dessa. För detta arbete har kr 110.000 fakturerats Skanska.

Rättproblem har åtgärdats och fakturerats Skanska med kr 139.300.

Ljudproblem i lgh 281003 har åtgärdats och fakturerats Skanska med kr 15.619.

5-års garantibesiktningen hölls i juni månad 2018.

Lägenheterna är i huvudsak åtgärdade förutom Partab moduler med i gengäld förlängd garanti på tätskikt i 8 år och 15 balkongdörrar som skall tätas. På allmänna ytor kvarstår målning och fogning av norr-, öst- och sydfasader samt målning av ståldörrar och brandluckor. Viktkompensering och asfaltering vid garageinfarten har utförts.

Fastighetsskötsel

Bengt Widell är arvoderad och sköter yttre städning.

Kent Nyman är arvoderad och sköter gräsklippning och snöröjning av gården.

Avtal för snöröjning av parkering är tecknat genom Vänortsgatans samfällighetsförening med Green Landscaping AB 2018-2019.

Trädgårdsskötseln i övrigt svarar Hela Din Trädgård.

Övrig fastighetsskötsel och teknisk drift och jour har skötts av styrelsen.

Medlemsinformation

Föreningens 82 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång upplåtna till 123 medlemmar och 122 medlemmar vid årets utgång.

Under året har åtta överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 861	3 702	3 803	3 955
Resultat efter finansiella poster tkr	-662	-694	-798	-1 002
Soliditet %	73,25	73,03	72,97	72,80
Genomsnittlig årsavgift drift /m ²	463	485	496	510
Lån /m ² bostadsyta kr	10 544	10 729	10 807	10 956
Genomsnittlig skuldränta %	1,78	2,10	2,43	2,76
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	22	22	21	20
Fjärrvärmekostnad /m ² bostadsyta kr	67	65	69	62
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	33	33	33	29

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	149 575 000	18 200 000	1 327 524	-3 878 608	-694 328	164 529 588
Disposition av föregående års resultat:			415 000	-1 109 328	694 328	0
Årets resultat					-661 900	-661 900
Belopp vid årets utgång	149 575 000	18 200 000	1 742 524	-4 987 936	-661 900	163 867 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 987 936
årets förlust	-661 900
	-5 649 836

behandlas så att till underhållsfonden avsätts	415 000
ianspråktagande underhållsfond	-133 250
i ny räkning överföres	-5 931 586
	-5 649 836

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 535 231	3 651 677
Övriga rörelseintäkter	3	326 041	50 805
Summa rörelseintäkter		3 861 272	3 702 482
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-536 141	-325 605
Driftskostnader	5	-878 280	-825 372
Förvaltningskostnader	6	-202 476	-163 071
Personalkostnader	7	-99 792	-67 039
Avskrivningar		-1 758 345	-1 758 345
Summa rörelsekostnader		-3 475 034	-3 139 432
Rörelseresultat		386 238	563 050
Finansiella poster			
Räntekostnader och övriga skuldrelaterade kostnader		-1 048 138	-1 257 378
Summa finansiella poster		-1 048 138	-1 257 378
Resultat efter finansiella poster		-661 900	-694 328
Resultat före skatt		-661 900	-694 328
Årets resultat		-661 900	-694 328

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	221 176 850	222 926 080
Maskiner och inventarier	9	69 754	78 869
Summa materiella anläggningstillgångar		221 246 604	223 004 949
Summa anläggningstillgångar		221 246 604	223 004 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		248 647	121 376
Övriga fordringar		119 275	63 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 104	37 911
Summa kortfristiga fordringar		406 026	223 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 061 046	2 061 827
Summa kassa och bank		2 061 046	2 061 827
Summa omsättningstillgångar		2 467 072	2 284 987
SUMMA TILLGÅNGAR		223 713 676	225 289 936

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 775 000	167 775 000
Fond för yttre underhåll		1 742 524	1 327 524
Summa bundet eget kapital		169 517 524	169 102 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 987 936	-3 878 608
Årets resultat		-661 900	-694 328
Summa fritt eget kapital		-5 649 836	-4 572 936
Summa eget kapital		163 867 688	164 529 588
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	57 939 994	59 974 662
Summa långfristiga skulder		57 939 994	59 974 662
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	1 034 668	34 668
Leverantörsskulder		267 859	118 354
Skulder till medlemmar		126 188	35 465
Skatteskulder		43 820	43 820
Övriga skulder		28 765	47 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 694	506 144
Summa kortfristiga skulder		1 905 994	785 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 713 676	225 289 936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner & inventarier	10 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	2 117 098	2 117 546
Årsavgifter andelstal 2	469 874	593 988
Hysesintäkt förråd	31 716	31 716
Hysesintäkter garage och parkering	569 882	557 116
Intäkter kabel-TV	84 870	84 870
Intäkter vatten och värme	261 790	266 440
	3 535 230	3 651 676

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	2 258	5 600
Pantsättningsavgifter	4 998	11 603
Övernattningsslägenhet	14 200	23 800
Övriga intäkter	304 585	9 802
	326 041	50 805

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	21 910	21 910
Fastighetsförsäkring	57 068	57 582
Reparationer fastighet	145 409	70 112
Underhåll fastighet	133 250	0
Fastighetsskötsel	172 919	163 826
Väghållning/snöröjning	5 585	12 175
	536 141	325 605

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	124 564	123 259
Fjärrvärme	373 126	363 002
Vatten/Avlopp	183 885	182 034
Sophämtning/återvinning	92 979	63 098
Kabel-TV	87 120	85 044
Samfällighetsförening	16 606	8 935
	878 280	825 372

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Datakommunikation/Web	3 097	3 067
Revisionskostnader	20 875	19 375
Ekonomisk förvaltning	88 760	68 290
Teknisk förvaltning	72 807	42 063
Konsultarvoden	1 808	14 250
Administrativa kostnader	15 129	16 026
	202 476	163 071

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2018	2017
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	216 061	142 663
Omföring ersättningar och sociala avgifter	-157 497	-103 322
Sociala kostnader	41 228	27 698
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	99 792	67 039

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Ingående avskrivningar	-7 048 920	-5 299 690
Årets avskrivningar	-1 749 230	-1 749 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 798 150	-7 048 920
Utgående redovisat värde	221 176 850	222 926 080
Taxeringsvärden byggnader	82 191 000	82 191 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	112 191 000	112 191 000
Bokfört värde byggnader	166 176 850	167 926 080
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
	221 176 850	222 926 080

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 154	31 700
Inköp	0	59 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 154	91 154
Ingående avskrivningar	-12 285	-3 170
Årets avskrivningar	-9 115	-9 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 400	-12 285
Utgående redovisat värde	69 754	78 869

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB BoLån	1,20	2021-06-28	13 400 000	13 400 000
SEB BoLån	2,97	2020-06-03	12 400 000	13 400 000
SEB BoLån	1,28	2019-07-28	11 708 986	11 726 322
SEB BoLån	1,27	2023-06-28	9 769 669	9 769 669
SEB BoLån	1,07	2020-06-28	11 696 007	11 713 339
			58 974 662	60 009 330
Kortfristig del av långfristig skuld			1 034 668	34 668

Amortering inom 2-5 år: 4.138.672

Amortering efter 5 år: 53.801.322

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	60 020	49 298
Upplupna räntekostnader	5 156	6 637
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	165 372	235 483
Upplupen elkostnad	10 910	11 127
Upplupen värmekostnad	49 812	45 201
Revisionsarvode	20 000	20 000
Revisorsringen Sverige AB	22 680	16 221
Brf Västerport	70 306	121 758
Övriga upplupna kostnader	438	418
	404 694	506 143

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	62 200 000	62 200 000
	62 200 000	62 200 000

Möndal 2019 - -

Bertil Persson

Dzermin Cosovic

Daniel Olsson

Kristina Nyman

Nils-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor