

Årsredovisning

för

BRF Villa Maritime

716414-5893

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
	-

BRF Villa Maritime
Org.nr 716414-5893

2 (10)

Styrelsen för BRF Villa Maritime får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt att i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har underhålls- och förbättringsarbeten fortsatt på anläggningen. Totalt har drygt 800 tkr lagt ned på planerat och akut underhåll under året, bl.a reparation av värmepump samt utbyte av ett flertal ytterdörrar samt tilläggsisolering av vissa ytterväggar. Under året har också en energikartläggning utförts. Digital TV mottagning har nu ersatt tidigare analoga nätverket.

En komplett ny underhållsplan för åren 2019-2048 har framtagits, vilken kommer att ligga till grund för framtida underhåll.

Föreningens stadgar har uppdaterats på ordinarie föreningsstämman i juni och stadfästs på extra medlemsmöte i december.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 286 medlemmar som tecknat andelar till ett totalt belopp av 63 760 500 kr. Årsavgiften på 3575 kr per upplåten andel om fyra veckor utdebiteras under april månad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 427	3 861	3 718	3 794
Resultat efter finansiella poster	-486	-564	-703	-441
Soliditet (%)	81,6	81,7	82,0	81,9

1/2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 110 500	8 650 000	1 330 932	-1 573 686	-563 718	62 954 028
Avsättning till underhållsfond			176 000	-176 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-563 718	563 718	0
Årets resultat					-485 567	-485 567
Belopp vid årets utgång	55 110 500	8 650 000	1 506 932	-2 313 404	-485 567	62 468 461

LIKVIDITET	2018	2017
IB likvida medel	2 615 692	1 908 661
Årets resultat	-485 567	-563 718
Avskrivningar	965 958	990 505
Amortering	0	0
Övriga förändringar BR	-406 261	280 244
UB likvida medel	2 689 822	2 615 692

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 137 404
avsättning till underhållsfond	-176 000
årets förlust	-485 567
	-2 798 971
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 798 971
	-2 798 971

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

fk

BRF Villa Maritime
Org.nr 716414-5893

4 (10)

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	1		
Nettoomsättning	2	3 020 875	2 746 250
Övriga rörelseintäkter		1 406 430	1 167 660
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 427 305	3 913 910
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 105 567	-2 764 368
Övriga externa kostnader		-536 413	-495 533
Personalkostnader	3	-124 452	-139 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 958	-990 505
Summa rörelsekostnader		-4 732 390	-4 389 805
Rörelseresultat		-305 085	-475 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 482	-88 617
Summa finansiella poster		-180 482	-87 823
Resultat efter finansiella poster		-485 567	-563 718
Resultat före skatt		-485 567	-563 718
Årets resultat		-485 567	-563 718

fk

BRF Villa Maritime
Org.nr 716414-5893

5 (10)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

65 382 913

66 171 438

Inventarier, verktyg och installationer

5

61 479

71 247

Summa materiella anläggningstillgångar

65 444 392

66 242 685

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i bostadsrättsförening

6

7 638 880

7 806 545

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 638 880

7 806 545

Summa anläggningstillgångar

73 083 272

74 049 230

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

12 000

Skattefordringar

3 688

21 884

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

782 135

357 180

Summa kortfristiga fordringar

785 823

391 064

Kassa och bank

Kassa och bank

2 689 822

2 615 692

Summa kassa och bank

2 689 822

2 615 692

Summa omsättningstillgångar

3 475 645

3 006 756

SUMMA TILLGÅNGAR

76 558 917

77 055 986

HK

BRF Villa Maritime
 Org.nr 716414-5893

6 (10)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 760 500

63 760 500

Fond för yttre underhåll

1 506 932

1 330 932

Summa bundet eget kapital
65 267 432
65 091 432
Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 313 404

-1 573 686

Årets resultat

-485 567

-563 718

Summa fritt eget kapital
-2 798 971
-2 137 404
Summa eget kapital
62 468 461
62 954 028
Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

13 450 000

13 450 000

Summa långfristiga skulder
13 450 000
13 450 000
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

434 952

315 634

Övriga skulder

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

205 504

336 324

Summa kortfristiga skulder
640 456
651 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
76 558 917
77 055 986

WC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,0%
Om- och tillbyggnader	5,0%
Lägenheter	2,0%
Inventarier	10,0%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I beloppet nettoomsättning ingår årsavgiften. Övriga intäkter redovisas under övriga rörelseintäkter. Jämförelseåret är korrigerat enligt samma princip.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	-102 000	-101 995
Övrig ersättning styrelse	-1 363	-15 245
Pensionskostnader för övriga anställda	-200	-200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-20 889	-21 958
Summa personal	-124 452	-139 398

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 347 085	52 347 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 347 085	52 347 085
Ingående avskrivningar	-4 215 427	-3 426 902
Årets avskrivningar	-788 525	-788 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 003 952	-4 215 427
Ingående balans, mark	18 039 780	18 039 780
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 039 780	18 039 780
Utgående redovisat värde	65 382 913	66 171 438

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	344 111	344 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 111	344 111
Ingående avskrivningar	-272 864	-238 549
Årets avskrivningar	-9 768	-34 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 632	-272 864
Utgående redovisat värde	61 479	71 247

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Lägenhet 104	450 000	450 000
Lägenhet 105	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 106	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 107	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 108	1 987 500	1 987 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Ingående avskrivningar	-593 455	-425 790
Årets avskrivningar	-167 665	-167 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-761 120	-593 455
Utgående redovisat värde	7 638 880	7 806 545

102

BRF Villa Maritime
Org.nr 716414-5893

9 (10)

Not 7 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån med en bindningstid av 1-5 år.

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Fastighetslån SEB, 35962999	2 000 000	2 000 000
Fastighetslån SEB, 38346784	7 950 000	7 950 000
Fastighetslån SEB, 41858036	3 500 000	3 500 000
	13 450 000	13 450 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018	2017
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

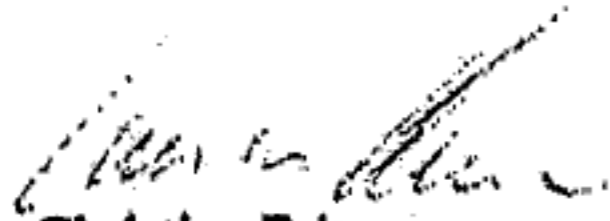
Efter räkenskapsårets utgång har föreningens nya stadgar godkänts av Bolagsverket, så när som två smärre formuleringfel. Reviderade stadgar kommer att beslutas på kommande föreningsstämmor.

Föreningen har under 1:a kvartalet investerat i en ny värmepumpanläggning inkluderande tre stycken nya bergvärmehål för totalt 1,5 mkr.

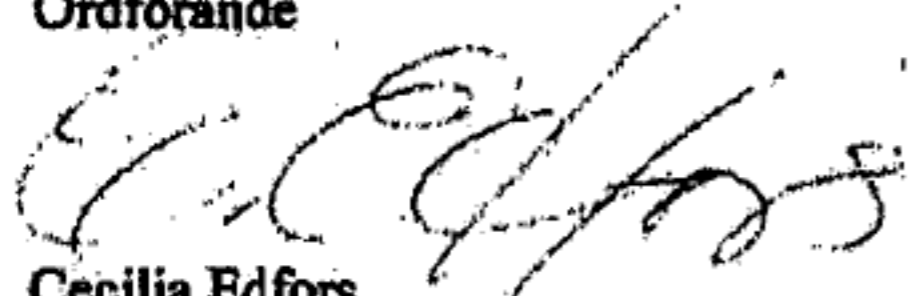
BR

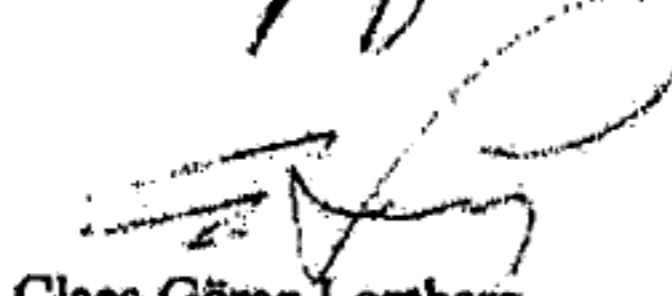
BRF Villa Maritime
Org.nr 716414-5893

Göteborg 2019-06-12



Christian Ericson
Ordförande



Carl Erik Loholmen



Cecilia Edfors


Claes-Göran Lomberg



Karin Bätelson

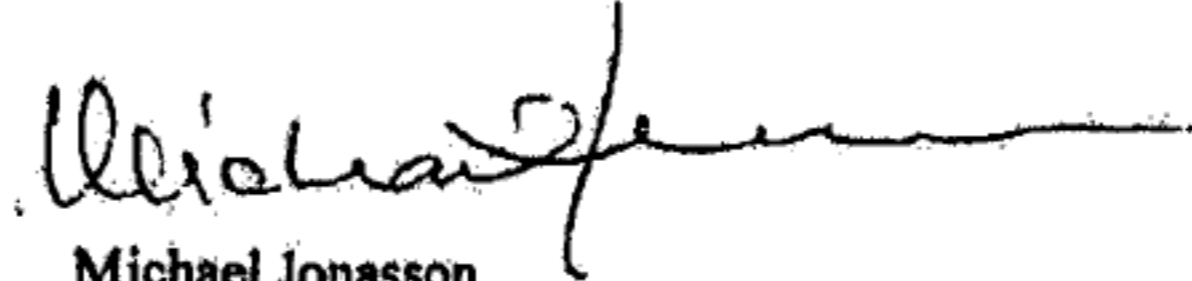

Fredrik Stjernberg


Owe Melin
Ersätter tidigare ledamot


Birger von Hall
Ersätter tidigare ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-12


Björn Ellison
Auktoriserad revisor


Michael Jonasson
Medlemsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Villa Maritime

Org.nr. 716414-5893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Maritime för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Villa Maritime för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

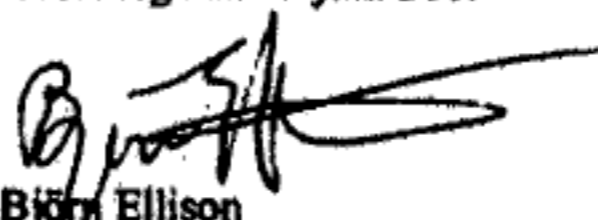
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12 juni 2019



Björn Ellison
Auktoriserad revisor

Michael Jonasson

Medlemsrevisor