

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kolla Trädgård
769624-3596

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolla Trädgård, 769624-3596 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-22, föreningens stadgar registrerades 2017-03-07.

Fastigheten

Föreningen har genomfört byggnation av 36 lägenheter i fyra flerbostadshus samt 15 markparkeringsplatser inom fastigheten Kungsbacka, Kolla 3:65. Total bostadsarea (BOA) 2469 kvm. Köpebrev undertecknades 2016-04-22. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2016-03-21. Försäkring har tecknats hos Folksam till 2019-06-01. Inflyttning skedde under hösten 2017. Ekonomisk plan har godkänts av Bolagsverket 2017-04-06. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter fram till och med avräkningsdagen 2017-10-31.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Rudhag	2018-01-01 - 2018-05-23
Per Jonsson	2018-01-01 - 2018-05-23
Erik Kjellberg	2018-01-01 - 2018-05-23
Reinhold Jonsson	2018-01-01 - 2018-05-23
Christian Skogholm	2018-05-24 - 2018-12-31
Linus Hörlinge	2018-05-24 - 2018-12-31
Jan Alfredsson	2018-05-24 - 2018-12-31

Suppleant

Camilla Cangren	2018-05-24 - 2018-08-30
-----------------	-------------------------

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2018 haft kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt 6 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-05-23.

Under räkenskapsåret 2018 har KPMG AB varit revisionsbolag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 49 medlemmar och vid årets utgång 48 medlemmar. 4 lägenheter är utflyttade och tillträdde under 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrning

Lokal 1 Granitvägen 17 hyrs ut under 3 år till Majid.
Verksamhet : Minilivs/Godis

Lokal 2 Granitvägen 17 hyrs ut under 3 år till Marie Linhem.
Verksamhet : Frisör, skönhetsvård med tillhörande verksamhet.

Utbildning

Föreningens tidigare ordförande Claes Rudhag bjöd in till en utbildning för styrelseledamöterna i PEAB:s lokaler i Göteborg. Claes informerade om vilka krav som gäller på styrelsens ledamöter, hur en bostadsrättsförening skall skötas samt vilka regler och riktlinjer som skall följas.

Ekonomi

Styrelsen har haft möte med föreningens ekonomiska förvaltare i PEAB och erhållit en ekonomisk uppföljning för 2018 och lagt ett förslag till budget för 2019.

Infoblad

Information till boende har erhållits via 2 st infoblad under 2018.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 127 150	326 033
Resultat efter finansiella poster	-192 949	-85 698
Soliditet, %	66	66
Resultat före avskrivningar, kr/kvm*	218	15
Driftskostnader, kr/ kvm*	376	61
Ränta, kr/kvm*	203	32
Lån, kr/kvm	16 915	17 001

* Nyckeltalen för 2017 visar nyckeltal för 2017-11-01 - 2017-12-31

Soliditet har beräknats genom eget kapital/totalt kapital.

Jämförelsetalen har räknats fram med hjälp av kvm för bostadsarea utom för driftskostnader som räknats med hjälp av kvm för bostadsarea och lokalarea.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 125 000	2 700 000	-	-	-85 698
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring upplåtelseavgifter	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-85 698	85 698
Yttre underhållsfond	-	-	12 345	-12 345	-
Årets resultat	-	-	-	-	-192 949
Vid årets slut	81 125 000	2 700 000	12 345	-98 043	-192 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-98 043
Årets resultat	-192 949
Att disponera	-290 992

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-74 070
Att disponera i ny räkning	-365 062

Bostadsrättsföreningens ställning framgår av efterföljande balans- och resultaträkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 127 150	326 033
Övriga rörelseintäkter	4	5 074	4 523
Summa rörelseintäkter		2 132 224	330 556
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-972 315	-157 742
Övriga rörelsekostnader	6	-93 484	-57 167
Personalkostnader	7	-28 591	-
Avskrivningar		-730 000	-121 667
Summa rörelsekostnader		-1 824 390	-336 576
Rörelseresultat		307 834	-6 020
Finansiella poster			
Räntekostnader		-500 783	-79 678
Summa finansiella poster		-500 783	-79 678
Resultat efter finansiella poster		-192 949	-85 698
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-192 949	-85 698
Skatter			
Årets resultat		-192 949	-85 698

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	124 748 333	125 478 333
Summa materiella anläggningstillgångar		124 748 333	125 478 333
Summa anläggningstillgångar		124 748 333	125 478 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 393	-
Övriga fordringar	9	10	423 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 316	12 078
Summa kortfristiga fordringar		24 719	435 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 096 535	710 390
Summa kassa och bank		1 096 535	710 390
Summa omsättningstillgångar		1 121 254	1 146 321
SUMMA TILLGÅNGAR		125 869 587	126 624 654

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		83 825 000	83 825 000
Yttre fondavsättning		12 345	-
Summa bundet eget kapital		83 837 345	83 825 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-98 043	-
Årets resultat		-192 949	-85 698
Summa fritt eget kapital		-290 992	-85 698
Summa eget kapital		83 546 353	83 739 302
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	41 553 000	41 764 000
Summa långfristiga skulder		41 553 000	41 764 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		202 589	64 817
Skatteskulder	12	131 770	120 620
Övriga kortfristiga skulder	13	252 443	211 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 432	724 915
Summa kortfristiga skulder		770 234	1 121 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 869 587	126 624 654

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr per kvm boarea eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 975 000	41 975 000

Eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 3 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter andelstal 1 och 2	1 765 075	310 228
Debiterad el	70 428	5 336
Debiterat vatten	82 846	4 869
Hysesintäkter lokal	163 261	-
Intäkt förråd	5 000	-
Intäkt p-plats	34 540	5 600
Kyla	3 000	-
Övernattningslägenhet	3 000	-
Summa	2 127 150	326 033

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseintäkter	2 276	4 480
Pantsättningsintäkter	2 730	-
Öresutjämning	68	43
Summa	5 074	4 523

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	326 614	59 391
El	157 517	16 570
Fjärrvärme	121 142	29 856
Vatten och avlopp	167 446	30 341
Sophämtning	47 572	5 144
Nycklar, lås, postfack	8 533	-
Försäkring	14 055	2 359
Fastighetsskatt	11 150	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	112 415	13 123
Porttelefon	5 871	958
Summa	972 315	157 742

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	49 995	8 333
Revisionsarvode	15 750	18 000
Konsultkostnader	2 500	-
Bankkostnader	3 156	-
Datakostnader	6 439	-
Överlåtelseavgifter	2 276	4 480
Pantsättningsavgifter	2 730	-
Övriga externa kostnader	10 638	26 354
Summa	93 484	57 167

Not 7 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	22 500	0
Sociala avgifter	6 091	0
	28 591	0

Not 8 Byggnader och mark/tomträtt

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :		
-Vid årets början	-	95 266 773
-Årets investering	-	30 333 227
-Överfört till byggnad	-	-87 600 000
-Överfört till mark	-	-38 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :	-	-
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad :		
-Vid årets början	87 600 000	-
-Överfört från pågående nybyggnad	-	87 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad :	87 600 000	87 600 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark:		
-Vid årets början	38 000 000	-
-Överfört från pågående nybyggnad	-	38 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark :	38 000 000	38 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:		
-Vid årets början	-121 667	-
-Årets avskrivning enligt plan	-730 000	-121 667
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:	-851 667	-121 667
Redovisat värde vid årets slut	124 748 333	125 478 333
Varav byggnader	86 748 333	87 478 333
Varav mark	38 000 000	38 000 000
	124 748 333	125 478 333

Fastighetsbeteckning Kungsbacka, Kolla 3:65

Taxeringsvärde byggnader	32 943 000	20 050 000
Taxeringsvärde mark	9 772 000	9 772 000
	<u>42 715 000</u>	<u>29 822 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	10	-
Fordran Peab Bostad AB	-	423 853
Redovisat värde vid årets slut	10	423 853

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	7 042	5 840
Telia Sonera Bredband	9 274	6 238
	<u>16 316</u>	<u>12 078</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	1,040 %	2019-12-01	7 622 000	7 661 000
Handelsbanken	1,120 %	2021-12-01	7 622 000	7 661 000
Handelsbanken	1,120 %	2021-12-01	7 599 000	7 637 000
Handelsbanken	1,320 %	2022-12-01	18 710 000	18 805 000
Handelsbanken kortf. del av långfristig skuld			211 000	211 000
Summa			41 764 000	41 975 000

		Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förfaller	211 000	844 000	40 709 000	41 764 000

Amortering under 2019 på 211 000 kr har förts från långfristig skuld till kreditinstitut till kortfristig del av långfristig skuld.

Not 12 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsskatt	120 620	-
Beräknad fastighetsskatt	11 150	120 620
	<u>131 770</u>	<u>120 620</u>

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	41 443	-
Kortfristig del av långfristig skuld	211 000	211 000
	<u>252 443</u>	<u>211 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	41 604	50 176
Förutbetalda årsavgifter	72 275	135 383
Upplupen kostnad revisionsarvode	22 500	18 000
Ekonomisk förvaltning	-	8 333
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	9 979	47 432
Upplupen kostnad fjärrvärme	16 477	29 856
Skuld Peab Bostad AB	-	429 941
Upplupen kostnad el	20 597	5 271
Övriga upplupna kostnader	-	524
Summa	183 432	724 916

Underskrifter

Kungsbacka den

Jan Alfredsson

Linus Hörlinge

Christian Skogholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Malm
Auktoriserad revisor