

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Viggen
Org nr: 769614-5759



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vigen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426 % till 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 85 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flora 3 i Malmö kommun 16 lägenheter och 1 lokal uppförda.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2	10	4				16

Antal hyresrätter:	Antal lokaler:	Antal garage:	Antal P-platser:
	1		

Total tomtarea:	654 m ²
Total bostadsarea:	920 m ²
Varav hyresrätter:	105 m ²
Total lokalarea:	50 m ²

Årets taxeringsvärde	13 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 142 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,67 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 144 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 389 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 539 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 283 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	2009	
Takreovering	2009	
Installationer,fläkt för kryppgrund	2014	
Huskropp utvändigt , takavvattning och målning	2014	
Huskropp utvändigt (plåtarbete)	2015	
Installation (reovering värmepårlare)	2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	58
Huskropp utvändigt	86

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning. Under räkenskapsåret har två ledamöter avgått i förtid utan att ersättare har tillsatts.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Danielsson	Ordförande	Stämman	2018
Dan Gustavsson	Ledamot	Stämman	2018
Sophie Dalebjer	Ledamot	Stämman	2018
Linda Olsson	Ledamot	Avgått under året	-
Karolin Dalebjer	Ledamot	Avgått under året	-

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB		Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar

Valberedning	Utsedd av/kommentar

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

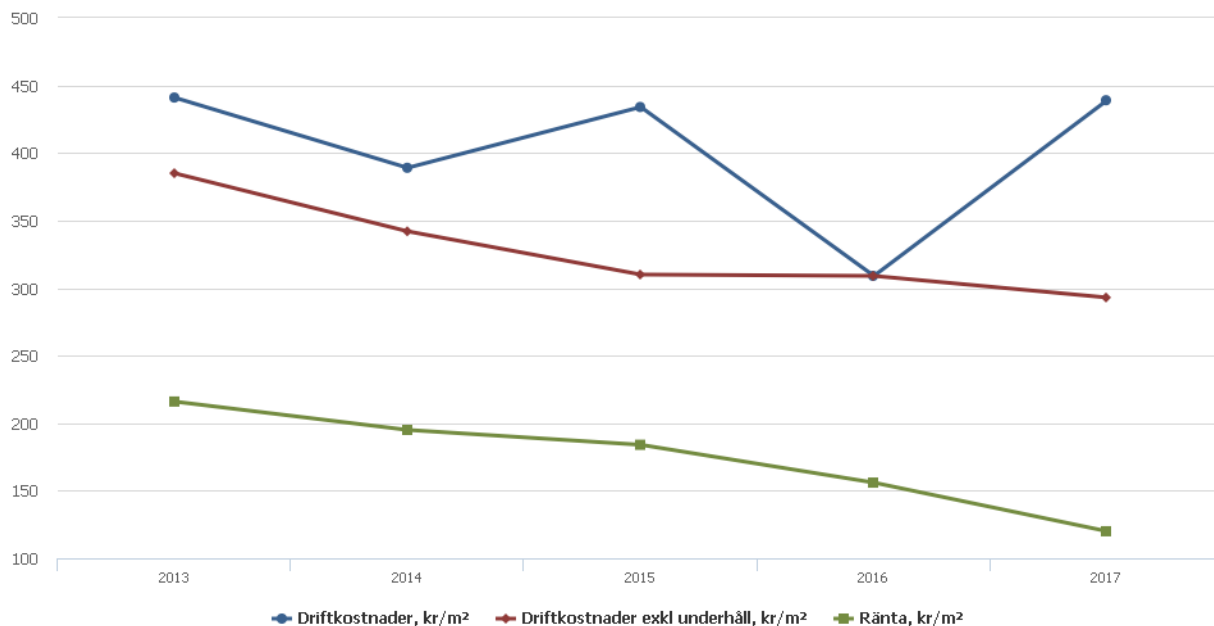
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	824	802	785	764	724
Årets resultat	-80	18	-154	-111	-43
Resultat exklusive avskrivningar	85	186	15	57	-13
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-198	12	-159	-117	-44
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	287	179	179	179	32
Balansomslutning	17 602	17 710	17 706	17 886	17 985
Soliditet %	62	62	62	63	63
Likviditet %	401	426	381	374	374
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	853	828	804	766	704
Driftkostnader, kr/m ²	439	309	434	389	441
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	293	309	310	342	385
Ränta, kr/m ²	120	156	184	195	216
Underhållsfond, kr/m ²	486	515	335	284	151
Lån, kr/m ²	6 577	6 714	6 729	6 736	6 742

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 079 455	85 338	0	499 080	-1 630 138	17 587
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					17 587	-17 587
Reservering underhållsfond				283 000	-283 000	
lanspråktagande av underhållsfond				-143 787	143 787	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-79 941
Vid årets slut	12 079 455	85 338	0	638 293	-1 751 764	-79 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 612 550
Årets resultat	-79 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 787
Summa	-1 831 704

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 831 704**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	823 722	802 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 005	1 461
Summa rörelseintäkter		827 727	803 544
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-431 866	-299 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 506	-141 547
Personalkostnader	Not 6	-37 520	-26 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-164 627	-168 865
Summa rörelsekostnader		-790 519	-636 351
RÖRELSERESULTAT		37 209	167 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 407	1 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-118 614	-150 944
Summa finansiella poster		-117 208	-149 606
Resultat efter finansiella poster		-79 999	17 587
Årets resultat		-79 999	17 587

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 746 804	16 911 431
Summa materiella anläggningstillgångar		16 746 804	16 911 431
Summa anläggningstillgångar		16 746 804	16 911 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	10 560	9 669
Övriga fordringar	Not 12	7 898	5 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	9 476	9 024
Summa kortfristiga fordringar		27 934	24 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	827 454	774 106
Summa kassa och bank		827 454	774 106
Summa omsättningstillgångar		855 388	798 171
SUMMA TILLGÅNGAR		17 602 192	17 709 602

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 164 793	12 164 793
Fond för yttre underhåll	638 293	499 080
Summa bundet eget kapital	12 803 086	12 663 873
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 751 763	-1 630 138
Årets resultat	-79 941	17 587
Summa fritt eget kapital	-1 831 704	-1 612 550
Summa eget kapital	10 971 382	11 051 323
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
Summa långfristiga skulder	6 417 530	6 471 022
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	Not 17	
Övriga skulder	Not 18	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
Summa kortfristiga skulder	213 280	187 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 602 192	17 709 602

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	695 231	674 981
Hyror, bostäder	122 491	120 702
Hyror, lokaler	21 996	20 196
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 996	-13 796
Summa nettoomsättning	823 722	802 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	3 434	1 476
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-15
Övriga rörelseintäkter	30	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 005	1 461

Not 4 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-143 787	0
Reparationer	-12 687	-26 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 460	-21 708
Försäkringspremier	-9 024	-8 025
Kabel- och digital-TV	-8 966	-11 071
Obligatoriska besiktningar	-7 463	0
Förbrukningsinventarier	-884	-900
Vatten	-32 030	-34 549
Fastighetsel	-29 828	-29 841
Uppvärmning	-149 341	-145 228
Sophantering och återvinning	-15 395	-22 068
Summa driftkostnader	-431 866	-299 903
Not 5 Övriga externa kostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 326	-122 393
Arvode, yrkesrevisorer	-8 900	-7 326
Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-2 064
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 704	0
Kontorsmateriel	-438	-396
Medlems- och föreningsavgifter	-277	0
Övriga externa kostnader	-14 436	-9 368
Summa övriga externa kostnader	-156 506	-141 547
Not 6 Personalkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-21 668	-15 000
Sammanträdesarvoden	-3 332	0
Övriga kostnadsersättningar	-4 666	-6 323
Sociala kostnader	-7 854	-4 713
Summa personalkostnader	-37 520	-26 036
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-164 627	-164 615
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-4 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-164 627	-168 865

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 405	1 317
Övriga ränteintäkter	2	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 407	1 338

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-118 614	-150 944
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-118 614	-150 944

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 810 518	10 810 518
Mark	6 705 327	6 705 327
Tillkommande utgifter	21 250	21 250
	<u>17 537 095</u>	<u>17 537 095</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 537 095	17 537 095

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-604 414	-439 799
Tillkommande utgifter	-21 250	-17 000
	<u>- 625 664</u>	<u>- 456 799</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-164 615	-164 615
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-4 250
	<u>- 164 615</u>	<u>- 168 865</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 790 279	- 625 664

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>16 746 816</u>	<u>16 911 431</u>
Varav		
Byggnader	10 041 489	10 206 104
Mark	6 705 327	6 705 327

Taxeringsvärden

Byggnader	7 670 000	7 670 000
Mark	5 472 000	5 472 000
Totalt taxeringsvärde	13 142 000	13 142 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 560	9 669
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>10 560</u>	<u>9 669</u>

Not 12 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	442	1 194
Skattekonto	7 456	4 178
Summa övriga fordringar	7 898	5 372

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 476	9 024
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 476	9 024

Not 14 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	352 577	351 173
Transaktionskonto	474 877	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	422 933
Summa kassa och bank	827 454	774 106

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	6 477 030	6 512 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 500	-41 508
Långfristig skuld vid årets slut	6 417 530	6 471 022

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,72 %		1 185 000,00	-1 170 000,00	15 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,16 %	2018-09-30	1 627 530,00		1 502,00	1 627 530,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2020-10-30	2 050 000,00	0,00	20 500,00	2 029 500,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-09-30	0,00	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2022-10-30	1 650 000,00	0,00	0,00	1 650 000,00
Summa			6 512 530,00	0	37 002,00	6 477 030,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 500, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. 238 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 179 530 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	59 500	41 508
Summa övriga skulder till kreditinstitut	59 500	41 508

Not 17 Leverantörsskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	18 027	18 186
Summa leverantörsskulder	18 027	18 186

Not 18 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 308	0
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	13 608	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	19 476	20 364
Upplupna elkostnader	4 300	5 094
Upplupna värmekostnader	18 550	19 137
Upplupna revisionsarvoden	8 600	8 413
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 219	74 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 145	127 563

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Benny Danielsson

Dan Gustavsson

Sophie Dalebjer

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

BRF Viggen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Viggen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

