

Brf Skansen Kronan
Org nr 716444-0534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Skansen Kronan är ett privatbostadsbolag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-26 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-29 och nuvarande stadgar 1986-06-26.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2001. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 1929 och värdeår 1998. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 894 kvm fördelat på 31 lägenheter om sammanlagt 2 644 kvm samt lokaler om 250 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten har byggts om och till och är färdigställd under 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	49 696 030 kr
Anskaffningsvärde mark	7 115 101 kr
Taxeringsvärde byggnad	41 343 000 kr
Taxeringsvärde mark	42 688 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	82 000 000 kr
Lokaler	2 031 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	9 rok
10	4	11	4	1	1

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lager	24 kvm	2019-09-30
Galleri	46 kvm	2018-05-31
Galleri	74 kvm	2020-05-31
Butik Musikinstrument	53 kvm	2019-06-30
Frisörsalong	31 kvm	2018-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört åtgärder som framkom efter OVK-besiktning.

Utfört åtgärder gällande fukt i vägg Kastellgatan 7.

Utfört åtgärder för att förbättra ventilation i cykel- och förrådsutrymen.

Upprustat tvättstugan där vi kompletterat utrustningen med en tvättmaskin och torktumlare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Åtgärda ventilation Galleri 54 lokaler.

Åtgärda ventilation Hårskrubben.

Laga trappa på Kastellgatan och utföra smärre förändringar i trapphus.

Rensa och renovera utrymme under trappa på Risåsgatan 10 B.

Videofilma stammar för att kunna planera stamrenovering.

Inspektion av bärande loftgångsbalkar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52
Antal tillkommande medlemmar	12
Antal avgående medlemmar	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	53

Under året har 8 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017	2018
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1 019	1 366
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	2 005	1 970
Minskning kortfristiga fordringar	10	0
Summa inbetalningar	2 015	1 970
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 644	-1 767
Minskning kortfristiga skulder	-24	0
Summa utbetalningar	-1 668	-1 767
Förändring under året	347	203
Utgående balans likvida medel	1 366	1 569

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 127 000 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Ulf Lagerberg	Ordförande
Anders Öhgren	Ledamot
Karl Rydberg	Ledamot
Hans Ohnell	Ledamot
Kerstin Söderström	Ledamot
Stefan Jonson	Suppleant
Christina Jonsson	Suppleant

Valberedning

Mona Flymar
Gunnar Birath

Revisorer

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-12.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Det genomfördes inga avgiftsförändringar under 2017.

För medlemmar är inga avgifts eller kostnadsökningar planerat för 2018.

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 593 kr/kvm.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Under våren 2018 kommer lån att omförhandlas vilket minskar föreningens kostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 975	1 976	1 945	1 843
Resultat efter finansiella poster	tkr	-120	-285	-488	-5 588
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		593	593	584	558
Lån/kvm bostadsrättsyta		9 720	9 725	9 725	9 512
Elkostnader/kvm totalyta		26	21	21	22
Vattenkostnader/kvm totalyta		22	26	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta		91	96	98	99
Soliditet	%	52,1	52,2	52,5	52,2

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 393 772	-	-	22 393 772
Kaptialtillskott	2 312 198	-	-	2 312 198
Upplåtelseavgifter	12 655 880	-	-	12 655 880
Ack kostnad för nyupplåtelse	-955 836	-	-	-955 836
Fond för yttre underhåll	<u>361 523</u>	<u>127 000</u>	-	<u>488 523</u>
Summa bundet eget kapital	36 767 537	127 000	0	36 894 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 863 504	-127 000	-285 311	-8 275 815
Årets resultat	<u>-285 311</u>	<u>-119 804</u>	<u>285 311</u>	<u>-119 804</u>
Summa fritt eget kapital	-8 148 815	-246 804	0	-8 395 619
Summa eget kapital	28 618 722	-119 804	0	28 498 918

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	361 523	310 648
Årets avsättning enligt underhållsplan	127 000	127 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-76 125
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	<u>488 523</u>	<u>361 523</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-8 148 815
Årets resultat före förändring av yttre fond	-119 804
Årets avsättning till yttre fond	-127 000
	<hr/>
Totalt	<u>-8 395 619</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-8 395 619
	<hr/>
Totalt	<u>-8 395 619</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 975 341	1 976 470
Övriga rörelseintäkter		29 537	42 512
Summa rörelseintäkter		<u>2 004 878</u>	<u>2 018 982</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 071 638	-1 132 807
Underhållskostnader	4	-	-76 125
Övriga externa kostnader	5	-99 200	-80 670
Personalkostnader	6	-61 110	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-480 900	-480 900
Summa rörelsekostnader		<u>-1 712 848</u>	<u>-1 831 612</u>
<i>Rörelseresultat</i>		292 030	187 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	4
Räntekostnader		-411 834	-472 685
Summa finansiella poster		<u>-411 834</u>	<u>-472 681</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-119 804	-285 311
<i>Resultat före skatt</i>		-119 804	-285 311
<i>Årets resultat</i>		<u>-119 804</u>	<u>-285 311</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	53 218 156	53 699 056
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 218 156</u>	<u>53 699 056</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 220 956</u>	<u>53 701 856</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 138	5 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 171	107 288
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>102 309</u>	<u>113 160</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 366 276	1 018 788
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 366 276</u>	<u>1 018 788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 468 585</u>	<u>1 131 948</u>
Summa tillgångar		<u>54 689 541</u>	<u>54 833 804</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 393 772	22 393 772
Kapitaltillskott		2 312 198	2 312 198
Upplåtelseavgift		11 700 044	11 700 044
Fond för yttre underhåll		488 523	361 523
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 894 537	36 767 537
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 275 815	-7 863 504
Årets resultat		-119 804	-285 311
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-8 395 619	-8 148 815
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		28 498 918	28 618 722
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	25 700 000	25 700 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		25 700 000	25 700 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 156	132 436
Skatteskulder		-	1 087
Övriga skulder	13	10 554	9 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 913	371 921
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		490 623	515 082
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		54 689 541	54 833 804
		<hr/>	<hr/>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 567 894	1 567 894
Hysesintäkter lokaler	336 617	333 095
Bredband	61 380	61 380
Övernattningslägenhet	9 450	14 101
Summa	<u>1 975 341</u>	<u>1 976 470</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	135 737	173 313
Reparationer	196 549	242 530
El	75 446	61 709
Uppvärmning	262 468	278 982
Vatten	64 789	73 854
Sophämtning	62 776	57 218
Övriga driftskostnader	273 873	245 201
Summa	<u>1 071 638</u>	<u>1 132 807</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll maskiner/installationer	-	76 125
Summa	0	76 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	61 075	59 618
Övriga externa kostnader	38 125	21 052
Summa	99 200	80 670

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	46 500	46 500
Sociala kostnader	14 610	14 610
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>61 110</u>	<u>61 110</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	480 900	480 900
Summa	480 900	480 900

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	56 811 131	56 811 131
Utgående anskaffningsvärde	56 811 131	56 811 131
Ingående avskrivningar	-3 112 075	-2 631 175
- Årets avskrivningar	-480 900	-480 900
Utgående avskrivningar	-3 592 975	-3 112 075
Redovisat värde	53 218 156	53 699 056

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	16	1 107
Skattefordran	4 122	4 765
Summa	4 138	5 872

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	17 230	21 855
Förutbetalda försäkringspremier	58 040	56 598
Förutbetald Kabel-TV	19 752	25 235
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 149	3 600
Summa	98 171	107 288

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	1 365 725	1 018 237
Bankkonto	551	551
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 366 276	1 018 788

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	1,01 %	2018-06-01	750 000	-	750 000
Stadshypotek	1,01 %	2017-06-01	2 400 000	-	2 400 000
Stadshypotek	2,89 %	2018-06-01	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	2,89 %	2018-06-01	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	1,01 %	2018-06-01	600 000	-	600 000
Stadshypotek	1,35 %	2021-07-30	16 950 000	-	16 950 000
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			25 700 000	0	25 700 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Momsredovisning	11 712	11 793
Vilande moms	-1 158	-2 155
	<hr/>	<hr/>
Summa	10 554	9 638

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	156 404	165 832
Löner och sociala avgifter	30 000	30 000
Fastighetsskötsel	4 346	19 723
El	6 476	6 660
Värme	36 466	37 941
Vatten	10 858	10 684
Sophämtning	11 495	11 956
Reparationer	-	12 211
Extern revisor	24 000	24 000
Räntekostnader	52 810	52 914
Övriga upplupna kostnader	4 058	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	336 913	371 921

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

Göteborg _____ - ____ - ____

Ulf Lagerberg
Ordförande

Anders Öhgren
Ledamot

Karl Rydberg
Ledamot

Hans Ohnell
Ledamot

Kerstin Söderström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor