Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park

769629-3500

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter - redovisningsprinciper	8
Noter - resultaträkning	8-10
Noter - balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatan Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt
Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket per 1 januari 2015 och dess ekonomiska plan registrerades per 24 maj 2016 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten
Föreningen förvärvade fastigheten Näckrosen 1 den 11 mars 2015 och efter påbyggnation i den befintliga byggnaden färdigställdes 14 bostadsrättslägenheter under år 2016. Inflyttning i dessa påbörjades 1 juni 2016.
I fastigheten fanns sedan tidigare rörelselokaler med tre externa hyresgäster och dessa hyr fortfarande lokalerna av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I denna försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna:

	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	summa
antal	2	3	4	3	2	14 lägenheter
yta (kvm)	44 (2 st)	61 (1 st) 74 (2 st)	104 (2 st) 110 (1 st) 123 (1 st)	131 (1 st) 132 (1 st) 135 (1 st)	154 (1 st) 155 (1 st)	1 445 kvm

Föreningen upplåter, som sagts ovan, tre lokaler med hyresrätt till Fitness24Seven AB, Loomis Sverige AB samt Tony o Michel HB. Lokalytan är 756 kvm.

Förvaltning
Föreningen har inga anställda utan verksamheten har skötts av styrelsen och medlemmar. Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse
Styrelseledamöter

Niclas Hultberg	ordförande
Arnulf Lanestedt	ledamot
Elin Zakariasson	ledamot
Eric Karlberg	ledamot

Styrelsesuppleanter
Det valdes inga suppleanter på föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas två i förening av styrelseledamöterna. Mandattiden för styrelseledamöterna är ett år.

Styrelsen har under året haft löpande kontakter med:
* Westestate angående oklarheter och brister i samband med övertagandet
* Hedmans Revisionsbyrå AB om föreningens redovisning
* Nordea om föreningens villkor på krediter och övriga bankaffärer
* m fl

Säte
Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat och ekonomisk ställning
Årets resultat har belastas med en tillkommande fastighetsskatt hänförlig till år 2016. I samband med att slutskattsedeln för år 2016 ankom till föreningen i december konstaterades att tidigare förvaltare inte hade kostnadsfört fastighetsskatten/-avgiften på ett korrekt sätt. Den debiterade fastighetsskatten om 109 770 kronor har istället kostnadsförts år 2017. Föreningen har begärt ersättning för detta och denna har erhållits under mars 2018.

Föreningens byggnad har ett bokfört värde om 45 640 507 kronor efter årets planenliga avskrivning 463 368 kronor.

Årets resultat uppgår till en vinst om 173 044 kronor (vinst 191 996 kronor föregående år).

Likviditet och finansiering
Föreningens likvida medel uppgick på balansdagen till 827 552 kronor (675 274 kronor föregående balansdag).
De långfristiga skulderna uppgick till 27 125 000 kronor, varav kortfristig del 700 000 kronor (27 825 000 kronor, varav kortfristig del 700 000 kronor föregående balansdag).

Investeringar/ större reparationer
Under året har det inte gjorts några avskrivningsbara investeringar.
I slutet av november 2017 upptäcktes en vattenskada i gymmets yttervägg mot grannfastigheten. Skadan har åtgärdats under januari 2018 och arbetena slutfördes de första dagarna i februari.

Underhållsplan
I syfte att få en bättre kontroll över framtida kostnader för underhåll av föreningens fastighet har styrelsen påbörjat arbetet med att utarbeta en underhållsplan.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2017.

Styrelsen har haft fyra (4) protokollförda styrelsemöten under 2017 samt att man har haft löpande direktkontakter eller kontakt via e-post eller telefon.

Antal medlemmar:

Antal medlemmar 2017-01-01:	13 medlemmar	en bostadsrätt var ännu inte såld
Antal medlemmar 2017-12-31:	14 medlemmar	

Under året har två (2) bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	1 626,7	1 590,2	608,3
Resultat efter finansiella poster	173,0	192,0	7,7
Soliditet (%)	56,8	56,4	0,0
Balansomslutning	64 325,8	64 449,5	52 158,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	36 179 000	0	7 706	191 996	**36 378 702**
Årets avsättning		68 400	-68 400		**0**
Disposition av föregående års resultat:			191 996	-191 996	**0**
Årets resultat				173 044	**173 044**
Belopp vid årets utgång	**36 179 000**	**68 400**	**131 302**	**173 044**	**36 551 746**

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 68 400 kronor (ingen avsättning föregående år). Lägsta belopp som måste avsättas är 0,3% av fastighetens gällande taxeringsvärde 22 790 000 kronor dvs. 68 370 kronor. Avsättningen sker inom det egna kapitalet genom överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 702
avsättning fond för yttre underhåll	-68 400
årets vinst	173 044
	304 346
disponeras så att	
i ny räkning överföres	304 346
	304 346

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 626 732	1 590 192
Övriga rörelseintäkter	3	158 057	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 784 789**	**1 590 192**
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		0	-224 242
Driftskostnader	4	-677 646	-508 778
Övriga externa kostnader	5, 6	-63 565	-156 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-463 368	-232 950
Summa rörelsekostnader		**-1 204 579**	**-1 122 504**
Rörelseresultat		**580 210**	**467 688**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 166	-275 882
Summa finansiella poster		**-407 166**	**-275 692**
Resultat efter finansiella poster		**173 044**	**191 996**
Resultat före skatt		**173 044**	**191 996**
Årets resultat		**173 044**	**191 996**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	63 282 682	63 746 050
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 282 682**	**63 746 050**
Summa anläggningstillgångar		**63 282 682**	**63 746 050**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 179	0
Övriga fordringar		0	28 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 349	0
Summa kortfristiga fordringar		**215 528**	**28 128**
Kassa och bank			
Kassa och bank		827 552	675 274
Summa kassa och bank		**827 552**	**675 274**
Summa omsättningstillgångar		**1 043 080**	**703 402**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 325 762**	**64 449 452**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 179 000	36 179 000
Fond yttre underhåll	9	68 400	0
Summa bundet eget kapital		**36 247 400**	**36 179 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		131 302	7 706
Årets resultat		173 044	191 996
Summa fritt eget kapital		**304 346**	**199 702**
Summa eget kapital		**36 551 746**	**36 378 702**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 425 000	27 125 000
Summa långfristiga skulder		**26 425 000**	**27 125 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		49 084	4 435
Skatteskulder	11	143 928	51 761
Övriga skulder		36 083	19 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	419 921	169 616
Summa kortfristiga skulder		**1 349 016**	**945 750**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 325 762**	**64 449 452**

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde (ej restvärde för byggnad).

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100 år

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.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	**2016**
Årsavgifter bostäder	629 469	368 257
Hyror lokaler	997 257	997 693
Försäljning tillval	0	224 242
Öresavrundning	6	
	1 626 732	**1 590 192**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder (korrigeringspost)	55 332	0
Övriga intäkter/kostnadsersättningar från Westestate AB	102 725	0
	158 057	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Elkostnader	53 421	81 225
Uppvärmning	251 558	223 039
Vatten och avlopp	38 052	22 995
Hissar	4 115	0
Städning och renhållning	15 848	0
Reparation och underhåll samt förbrukningsmateriel	25 183	0
Fastighetsskötsel	85 092	140 617
Fastighetsskatt från 2016	94 837	36 053
Fastighetsskatt 2017	58 800	0
Fastighetsförsäkringspremier	20 912	4 849
Datakommunikation fastighetsnät	29 829	0
Avrundning	-1	
	677 646	**508 778**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Självrisk	0	1 500
Ersättning till revisor	0	52 384
Redovisningstjänster	48 697	58 092
Redovisningstjänster, ej offert (inrapportering Real)	8 750	0
Bankkostnader	3 234	35 015
Övriga förvaltningskostnader	2 884	0
	63 565	**146 991**

Not 6 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda utan verksamheten har bedrivits av styrelsen och medlemmar utan övriga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 979 000	30 770 403
Inköp		33 208 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 979 000**	**63 979 000**
Ingående avskrivningar	-232 950	
Årets avskrivningar	-463 368	-232 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-696 318**	**-232 950**
Utgående redovisat värde	**63 282 682**	**63 746 050**
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	15 493 000
Taxeringsvärden mark	2 990 000	2 990 000
	22 790 000	**18 483 000**
Bokfört värde byggnader	45 640 507	46 103 875
Bokfört värde mark	17 642 175	17 642 175
	63 282 682	**63 746 050**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar	6 844	
Telia Internet	5 780	
Westestate (div kostnader)	7 888	
Westestate (fastighetsskatt)	94 837	
	115 349	

Not 9 Fond yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	68 400	0
Belopp vid årets utgång	**68 400**	**0**

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 625 000	24 325 000
	23 625 000	**24 325 000**

Not 11 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Årets beräknade fastighetsskatt	58 800	14 933
Fastighetsskatt hänförlig till tidigare år		36 828
Debiterad fastighetsskatt avseende år 2016	109 770	0
Behållning skattekontot	-24 642	
	143 928	**51 761**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	95 512	95 630
Övriga upplupna kostnader (el o fjärrvärme dec samt redovisningstjänster)	57 691	30 000
Förutbetalda intäkter	266 718	43 986
	419 921	**169 616**

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	**28 000 000**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på ordinarie föreningsstämma för fastställelse.

Vänersborg den 18 april 2018

Niclas Hultberg
Ordförande

Arnulf Lanestedt

Eric Karlberg

Elin Zakariasson