

2018-03-19

Madeleine Sohlin
Telefon: 0606008005
E-post: Madeleine.Sohlin@sbc.se

Brf BoKlok Olympia i Höganäs
Susanne Johansson
Olympiagatan 11A
26337 Höganäs

Årsredovisning 2017

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2017. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med. Var vänlig meddela mig om ni vill ha den med i materialet som trycks till era medlemmar, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta vill jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för upptryckning till föreningens medlemmar.

Jag behöver få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen (samt eventuella motioner och budget) senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna trycka upp årsredovisningarna inkl. kallelse i tid. Observera att årsredovisningen trycks svart/vit med ett omslag i färg.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Madeleine Sohlin
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Olympia i Höganäs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sven Fredrik Tomas Johannesson	Ledamot
Lena Susanne Margaretha Johansson	Ledamot
Kurt Glenn Johansson	Ledamot
Rode Marina Larsson	Ledamot
Eva Margareta Lundqvist	Ledamot

Inger Marie Ebbesson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie Extern

KPMG Bohlins AB Helsingborg

Valberedning

Joakim Lundh Sammankallande
Stefan Murman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höganäs Zeus *1	2006	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

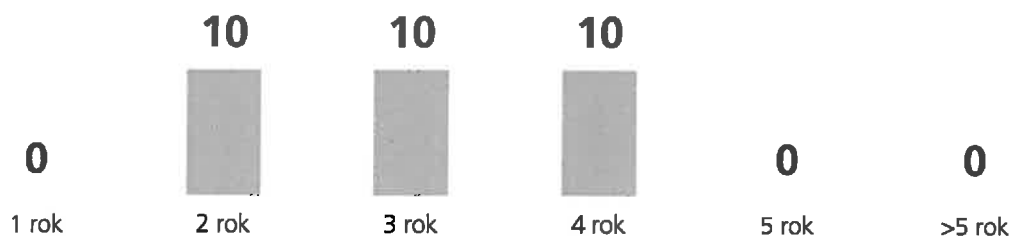
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 891 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Häckklippning	2017	Fullföljande av 2016 års klippning
Byte av ledstänger i trappor	2017	
Ventilationskontroll OVK	2017	fått fel info fr kommunen, ska utföras vart 6:e år
Beskära träd	2017	Utfört första veckan 2018
Målning förråd/soprum	2017	enbart soprum målade
Häckklippning	2014 - 2016	Utfört vartannat år
Takförstärkning Skanska	2014	Klart
Beståndsvårdsbesiktning Anticimex	2014 - 2017	Utfört vart tredje år
Oljning av terasser/balkonger/trappor	2010 - 2017	Utföres vartannat år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Sydantenn
Trygghetspaket för flerfamiljshus	Anticimex

Övrig information

Föreningen beslutade vid två stämmor under året att anta nya stadgar.

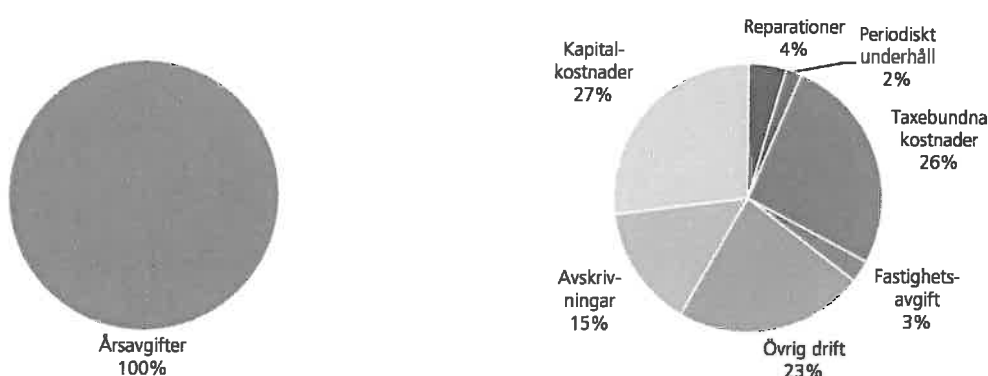
Föreningen har även beslutat att ta en avgift för andrahandsuthyrningar som beviljas efter 2018-01-01.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 852 793	1 383 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 078 040	2 078 040
Finansiella intäkter	64	263
Ökning av kortfristiga skulder	35 037	0
	2 113 141	2 078 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	859 460	756 012
Finansiella kostnader	399 370	471 796
Ökning av kortfristiga fordringar	59 519	394
Minskning av långfristiga skulder	1 823 700	323 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 629
	3 142 049	1 608 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	823 885	1 852 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 028 908	469 772

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en extra amortering om 1 500 000 kr på lånen gjorts. Pengarna var tänkta att användas till solpaneler, men då det inte blir av amorterades pengarna istället.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 099	1 099	1 099	1 091
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 471	10 436	10 607	10 770
Elkostnad/m ² totalyta	59	58	59	52
Värmekostnad/m ² totalyta	101	108	108	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	211	249	303	421
Soliditet (%)	51	48	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	601	632	555	350
Nettoomsättning (tkr)	2 078	2 078	2 078	2 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 425 000	0	0	16 425 000
Fond för yttre underhåll	1 684 482	291 292	200 000	1 193 190
S:a bundet eget kapital	18 109 482	291 292	200 000	17 618 190
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	615 833	-291 292	432 195	474 930
Årets resultat	600 974	600 975	-632 195	632 195
S:a fritt eget kapital	1 216 806	309 683	-200 000	1 107 125
S:a eget kapital	19 326 288	600 975	0	18 725 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	600 974
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	907 124
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 292
summa balanserat resultat	1 216 806

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

28 300
1 245 106

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 078 040	2 078 040
Summa rörelseintäkter		2 078 040	2 078 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-704 398	-596 043
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 262	-130 401
Personalkostnader	Not 5	-36 800	-29 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-218 300	-218 300
Summa rörelsekostnader		-1 077 760	-974 312
RÖRELSERESULTAT		1 000 280	1 103 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 370	-471 796
Summa finansiella poster		-399 306	-471 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		600 974	632 195
ÅRETS RESULTAT		600 974	632 195

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	
	36 703 645	36 921 945
Summa materiella anläggningstillgångar	36 703 645	36 921 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 703 645	36 921 945
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	
	834 016	1 361 701
	59 596	0
Summa kortfristiga fordringar	893 612	1 361 701
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	8 993	510 293
Summa kassa och bank	8 993	510 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	902 605	1 871 994
SUMMA TILLGÅNGAR	37 606 249	38 793 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 425 000	16 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 684 482	1 193 190
Summa bundet eget kapital		18 109 482	17 618 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		615 833	474 930
Årets resultat		600 974	632 195
Summa fritt eget kapital		1 216 806	1 107 125
SUMMA EGET KAPITAL		19 326 288	18 725 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 203 625	19 410 325
Summa långfristiga skulder		13 203 625	19 410 325
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 706 700	323 700
Leverantörsskulder		160 212	107 542
Skatteskulder		58 470	37 260
Övriga skulder		0	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	150 954	189 799
Summa kortfristiga skulder		5 076 336	658 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 606 249	38 793 939

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 077 990	2 077 990
Öresutjämning	50	50
	2 078 040	2 078 040

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 026	17 990
	Snöröjning/sandning	17 960	20 820
	Gemensamma utrymmen	7 664	0
	Sophantering	3 250	2 250
	Gård	348	1 702
	Förbrukningsmateriel	4 906	8 461
	Fordon	2 180	3 026
		84 334	54 248
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 455	0
	Sophantering/återvinning	0	2 250
	VVS	13 229	3 380
	Ventilation	0	14 011
	Mark/gård/utemiljö	400	4 439
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 555
	Vattenskada	48 458	0
		65 542	34 635
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	28 300	32 148
		28 300	32 148
	Taxebundna kostnader		
	El	112 029	109 182
	Värme	190 111	203 868
	Vatten	44 654	48 934
	Sophämtning/renhållning	43 077	46 515
		389 871	408 498
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 930	0
	Kabel-TV	48 581	47 883
		96 511	47 883
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	39 840	18 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	704 398	596 043

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	0	388
	Juridiska åtgärder	17 500	35 677
	Revisionsarvode extern revisor	20 563	17 250
	Föreningskostnader	4 930	2 827
	Fritids- och trivselkostnader	262	1 619
	Förvaltningsarvode	58 538	56 966
	Administration	4 190	4 238
	Korttidsinventarier	6 700	0
	Konsultarvode	0	4 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		118 262	130 401

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	22 500
	Sociala kostnader	8 800	7 069
		36 800	29 569
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	218 300	218 300
		218 300	218 300
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 100 000	39 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	39 100 000	39 100 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 178 055	-1 959 755
	Årets avskrivningar enligt plan	-218 300	-218 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 396 355	-2 178 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 703 645	36 921 945
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 300 000	6 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 416 000	3 416 000
		21 416 000	21 416 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 416 000	21 416 000
		21 416 000	21 416 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 124	19 201
	Klientmedel hos SBC	814 892	1 342 500
		834 016	1 361 701
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	59 596	0
		59 596	0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 193 190	901 898
	Reservering enligt stadgar	291 292	291 292
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 684 482	1 193 190

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,800 %	3 510 000	3 710 000	2018-08-16
	Nordea	0,999 %	6 000 325	6 062 025	2020-01-30
	Nordea	2,950 %	7 265 000	7 265 000	2019-11-20
	Nordea	1,440 %	1 135 000	2 697 000	2018-12-27
	Summa skulder till kreditinstitut		17 910 325	19 734 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 706 700	-323 700	
			13 203 625	19 410 325	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 291 825 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 871 000	22 871 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	19 377	28 167
	Avgifter och hyror	131 577	161 632
		150 954	189 799

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÖGANÄS den 25 / 3 2018



Sven Fredrik Tomas Johannesson
Ledamot



Lena Susanne Margaretha Johansson
Ledamot



Kurt Glenn Johansson
Ledamot



Rode Marina Larsson
Ledamot



Eva Margareta Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Extern revisor