

Styrelsen för Brf Onyxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kolla 5:70 i Kungsbacka kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra våningar samt vindsvåning med totalt 52 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 976 m², och en lokal med en total lokalarea om ca 50 m². Föreningen disponerar över 15 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i komplementbyggnad på gården. Elcentral/elrum, fläkttrum och telerum finns i fastigheten, liksom fem hissar med entréer och trapphus. Barnvagns- och rullstolsförråd, städutrymme samt fastighetsförråd likaså.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt till dräneringsledning upplåtet på kommunal mark.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Linea Aspera Kliniken	service/vård	ja	50	2018-09-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 677 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gällde till den 7 oktober 2017. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 8 oktober 2017 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 056 000 kronor (1 056 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11. Lån med villkorsändringsdag 2018-01-28 har omsatts och bundits på tre år. Lånet har nu en löptid fram till 2021-01-28. Räntesatsen är 1,15 % med samma amortering som tidigare.

Under året har sex (två) bostadsrätter överlåtits.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB avseende ekonomisk och teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 82 (81).

Styrelse

Styrelsen har efter den extra föreningsstämman den 17 oktober 2017 haft följande sammansättning:

Nils Karlsson	Ledamot	Ordförande
Patrik Tilander	Ledamot	
Markku Wendelius	Ledamot	
Mari-Ann Göransson	Ledamot	
Jonathan Ridderhem	Ledamot	
Cecilia Hallengärd	Suppleant	
Ingrid Olsson	Suppleant	
Henrik Rivle	Suppleant	
Gerd Wäne	Suppleant	

Vid den extra föreningsstämman avgick Leif Arlebäck, Sara Robertsson, Patrik Sir, Atef Georgy, Erika Axelsson, Karin Hallin, Kristina Westberg och Gunilla Thorsson,

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (fem) protokollförda sammanträden.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj. Under året har även en extra föreningsstämma hållits, den 17 oktober, där det beslutades om nya stadgar (första omröstningen) samt nya styrelseledamöter och suppleanter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Gösta Björkberg	Sammanställande
Birgitta Fihn Sageke	
Torbjörn Thorsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-85	354
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 228</u>	<u>921</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 143	1 275
Årets amorteringar tkr	<u>-1 056</u>	<u>-1 056</u>
Årets likvidöverskott tkr	87	219

Nyckeltal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	2 946	2 670
Resultat efter finansiella poster tkr	-85	354
Soliditet %	76	75
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	41 461	41 770
Lån per m ² boarea kr	9 942	10 207
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	9 823	10 080
Genomsnittlig skuldränta %	1,60	1,43
Fastighetens belåningsgrad %	24	24

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för	Balanserat	Årets
	Inbetalda	Upplåtelse-	yttre underhåll	resultat	resultat
	insatser	avgifter			
Belopp vid årets ingång	100 119 000	25 241 000	0	0	354 011
Disposition av föregående års resultat	0	0	120 780	233 231	-354 011
Årets resultat	0	0	0	0	-85 205
Belopp vid årets utgång	100 119 000	25 241 000	120 780	233 231	-85 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	233 231
Årets resultat	-85 205

Totalt	148 026
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	120 780
--	---------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
---	---

Balanseras i ny räkning	27 246
-------------------------	--------

Totalt	148 026
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 946 145	2 670 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 569	1 302

Summa rörelseintäkter		2 950 714	2 671 783
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-844 659	-726 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 145	-86 267
Personalkostnader	Not 6	-45 579	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 332	-921 249

Summa rörelsekostnader		-2 410 715	-1 733 732
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

539 999	938 050
----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	581	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-625 784	-584 065

Summa finansiella poster	-625 203	-584 039
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-85 205	354 011
----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

-85 205	354 011
----------------	----------------

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från avräkningsdagen till årets slut, d v s från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	164 850 419	166 078 751
Summa materiella anläggningstillgångar	164 850 419	166 078 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	164 850 419	166 078 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 400	15
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	667 023	1 846 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	41 882	94 597
Summa kortfristiga fordringar	714 305	1 940 793
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	18 750	18 750
Summa kassa och bank	18 750	18 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	733 055	1 959 543
SUMMA TILLGÅNGAR	165 583 474	168 038 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 360 000	125 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	120 780	0
Summa bundet eget kapital		125 480 780	125 360 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		233 231	0
Årets resultat		-85 205	354 011
Summa fritt eget kapital		148 027	354 011
SUMMA EGET KAPITAL		125 628 807	125 714 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 472 000	39 528 000
Summa långfristiga skulder		38 472 000	39 528 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 056 000	1 056 000
Leverantörsskulder		98 531	129 377
Skatteskulder		9 880	4 940
Övriga skulder		13 534	1 304 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 722	301 938
Summa kortfristiga skulder		1 482 667	2 796 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 583 474	168 038 294

Noter

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	2 556 030	2 334 641
	Hyror lokaler momspliktiga	80 765	73 333
	Hyror parkering	91 800	74 250
	Bredbandsintäkter	137 280	125 400
	Varmvattenintäkter	69 784	48 491
	Serviceavgifter	10 506	14 392
	Öresutjämning	-20	-27
		2 946 145	2 670 481

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 620	120 211
	Fastighetsskötsel gård beställning	480	0
	Snöröjning/sandning	6 190	0
	Städning entreprenad	10 474	0
	Städning enligt beställning	4 321	0
	Gemensamma utrymmen	400	0
	Gård	601	0
	Serviceavtal	6 693	8 052
	Förbrukningsmateriel	3 216	0
		165 995	128 263
	Reparationer		
	Lås	590	0
		590	0
	Taxebundna kostnader		
	El	83 655	89 455
	Värme	241 632	203 917
	Vatten	96 467	82 556
	Sophämtning/renhållning	81 367	66 183
		503 121	442 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 611	24 935
	Bredband	137 402	125 966
		170 013	150 901
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 940	4 940
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	844 659	726 216

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 531	0
	Juridiska åtgärder	18 642	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 821	13 097
	Föreningskostnader	1 778	0
	Styrelseomkostnader	0	888
	Förvaltningsarvode	76 810	70 456
	Förvaltningsarvode övriga	153 783	0
	Administration	17 782	1 826
		292 145	86 267
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	0
	Sociala kostnader	10 579	0
		45 579	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 228 332	921 249
		1 228 332	921 249

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 000 000	167 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	167 000 000	167 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-921 249	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 228 332	-921 249
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 149 581	-921 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 850 419	166 078 751
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 166 810	44 166 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 409 000	51 409 000
	Taxeringsvärde mark	18 485 000	18 485 000
		69 894 000	69 894 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 400 000	69 400 000
	Lokaler	494 000	494 000
		69 894 000	69 894 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 000	0
	Klientmedel hos SBC	662 023	1 566 989
	Avräkning övrigt	0	279 192
		667 023	1 846 181
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	13 644	13 509
	Kabel-TV	11 440	11 452
	Fastighetsskötsel	0	33 666
	Ekonomisk förvaltning	0	19 202
	Vattenintäkter	16 798	16 767
		41 882	94 596

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	120 780	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	120 780	0

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB 2,040 %	13 544 000	13 872 000	2022-01-28
	SEB 1,560 %	13 088 000	13 404 000	2020-01-28
	SEB 1,050 %	12 896 000	13 308 000	2018-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut	39 528 000	40 584 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 056 000	-1 056 000	
		38 472 000	39 528 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 248 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 640 000	41 640 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	12 908	13 419
	Värme	27 967	22 012
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 100	0
	Ränta	3 421	3 510
	Avgifter och hyror	226 136	247 997
	Snöröjning/sandning	6 190	0
		304 722	301 938

Styrelsens underskrifter

Kungsbacka den / 2018

Brf Onyxen

Nils Karlsson
Ordförande

Patrik Tilander
Ledamot

Markku Wendelius
Ledamot

Mari-Anne Göransson
Ledamot

Jonathan Riddarhem
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018
Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor