

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Flaggskeppet

Org.nr 769628-8500

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flagskeppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje 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 Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 7 april 2015 förvärvat fastigheten Sannegården 70:3 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattade även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 7 juli 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i åtta respektive nio våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 959 m², Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns två hissar med entréer och trapphus. Det finns även övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra samt rum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA: som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Andelstal för framtida drift och underhåll kommer att fastställas för deltagande fastigheter vid kommande anläggningsförättning.

Väsentliga servitut

Markupplåtelseavtal har tecknats mellan köparen och Trafikkontoret i Göteborg avseende ledningar mellan bostadshuset för teknisk försörjning av fastigheten.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Byggnaderna kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garageyta t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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) är enligt ekonomisk plan 648 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gäller till den 18 februari 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 april 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 april 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 5 maj 2017.

Under året har föreningen amorterat 342 189 kronor (0 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.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	312 245 000	Insatser	157 494 000
		Upplåtelseavgifter	100 001 000
		Lån	54 750 000
	<hr/>		<hr/>
	312 245 000		312 245 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 312 245 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har tolv (nio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fem lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 mars 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	111
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	25
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2017 haft följande sammansättning:

Pia Alhäll	Ledamot	Ordförande
Bella Kastbeck	Ledamot	
Marij Ax	Ledamot	
Richard Benedetto	Ledamot	
Astor Erkenstam	Ledamot	
Monica Estehghari	Suppleant	
Malin Samevall	Suppleant	
Kristina Flodin	Suppleant	
Alice Melin	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Bengt Gabriell, Berit Jonsson, Hans Carlsson och Marie Sjölander ur styrelsen. Under året har även Richard Benedetto avgått.

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

Styrelsen har under året hållit nio (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Deloitte Suppleant

Valberedning

Johanna Hermansson Sammankallande
Anders Lindström
Stefan Ekberg
Anders Holmberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	84
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>990</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 074
Årets amorteringar tkr	<u>-342</u>
Årets likvidöverskott tkr	732

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	2 688
Resultat efter finansiella poster tkr	84
Soliditet %	82,27
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	62 766
Lån per m ² boarea kr	10 972
Genomsnittlig skuldränta %	1,51
Fastighetens belåningsgrad %	17,48

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 635 000	65 315 000	
Ökning av medlemsinsatser	79 859 000	34 686 000	
Årets resultat			84 448
Belopp vid årets utgång	157 494 000	100 001 000	84 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	84 448
Totalt	84 448
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	99 180
Balanseras i ny räkning	-14 732
Totalt	84 448

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 687 742	0
Övriga rörelseintäkter		405	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>2 688 147</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-662 788	0
Övriga externa kostnader	4	-86 289	0
Personalkostnader	5	-21 465	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-989 502	0
Övriga rörelsekostnader	6	-295 291	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 055 335</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		632 812	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-548 364	0
Summa finansiella poster		<u>-548 364</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		84 448	0
Årets resultat		84 448	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m den 1 maj t.o.m den 31 december 2017.

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,14	311 255 498	0
Pågående nyanläggning	8	<u>0</u>	<u>270 000 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		311 255 498	270 000 000
Summa anläggningstillgångar		311 255 498	270 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 670
Övriga fordringar	9	0	515 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>179 743</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		179 743	519 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 852 398</u>	<u>347 462</u>
Summa kassa och bank		2 852 398	347 462
Summa omsättningstillgångar		3 032 141	866 783
SUMMA TILLGÅNGAR		314 287 639	270 866 783

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 495 000	142 950 000
Summa bundet eget kapital		<u>257 495 000</u>	<u>142 950 000</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		84 448	0
Summa fritt eget kapital		<u>84 448</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>257 579 448</u>	<u>142 950 000</u>
Långfristiga skulder			
	11,14		
Byggnadskreditiv		0	127 733 182
Skulder till kreditinstitut		53 039 055	0
Summa långfristiga skulder		<u>53 039 055</u>	<u>127 733 182</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 368 756	0
Leverantörsskulder		29 945	0
Aktuell skatteskuld		504 000	0
Övriga skulder	12	1 244 068	2 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	522 367	181 385
Summa kortfristiga skulder		<u>3 669 136</u>	<u>183 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 287 639	270 866 783

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 016 415	0
Årsavgifter Bredband och TV	124 960	0
Hysesintäkter garage	470 400	0
Hysesintäkter p-plats	4 800	0
Årsavgifter varmvatten	54 003	0
Övriga intäkter	17 164	0
Summa nettoomsättning	2 687 742	0

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsel	85 402	0
	Fjärrvärme	141 847	0
	Vatten	62 244	0
	Sophämtning	54 020	0
	Försäkringspremier	14 708	0
	Bredband / Stadsnät	123 530	0
	Teknisk förvaltning	166 667	0
	Övriga driftkostnader	14 370	0
	Summa driftkostnader	662 788	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	69 046	0
	Revisionsarvode	13 333	0
	Övriga externa kostnader	3 910	0
	Summa övriga externa kostnader	86 289	0
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	16 333	0
	Arbetsgivaravgifter	5 132	0
	Summa personalkostnader	21 465	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	295 291	0
	Summa övriga rörelsekostnader	295 291	0
Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	42 245 000	0
	Omklassificeringar	270 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 245 000	0
	Årets avskrivningar	-989 502	0
	Utgående redovisat värde	311 255 498	0
	Redovisat värde byggnader	195 297 636	0
	Redovisat värde mark	115 957 862	0
	Summa redovisat värde	311 255 498	0
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	0

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	270 000 000	135 000 000
	Årets anskaffning	0	135 000 000
	Omklassificeringar	-270 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	270 000 000
	Utgående redovisat värde	0	270 000 000

Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenören	0	515 651
	Summa övriga fordringar	0	515 651

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen intäkt varmvatten	32 098	0
	Fastighetsförsäkring	16 954	0
	Ekonomisk förvaltning	25 000	0
	Teknisk förvaltning	62 500	0
	Väderprognosstyrning	12 941	0
	Bredband	30 250	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 743	0

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	5 475 024	0
	Amortering efter 5 år	47 564 031	0
	Summa långfristiga skulder	53 039 055	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek 345855	2022-04-30	1,33	456 252	18 135 937
Stadshypotek 345856	2020-04-30	0,94	456 252	18 135 937
Stadshypotek 345857	2024-04-30	2,27	456 252	18 135 937
Summa			1 368 756	54 407 811
Avgår kortfristig del				1 368 756
Summa långfristiga skulder				53 039 055

Not 12	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Skuld Entreprenören	1 234 932	0
	Skuld förvaltare	3 136	2 216
	Övriga skulder	6 000	0
	Summa övriga skulder	1 244 068	2 216

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	320 077	181 385
	Upplupet revisionsarvode	35 000	0
	Uppluppen uppvärmning	34 028	0
	Upplupen fastighetsel	23 257	0
	Upplupna räntekostnader	68 614	0
	Upplupna Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	21 465	0
	Övriga upplupna kostnader	19 926	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	522 367	181 385
Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 750 000	54 750 000

Göteborg den
Brf Flaggskippet

Pia Alhäll
Ordförande

Bella Kastbeck
Ledamot

Marij Ax
Ledamot

Astor Erkenstam
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor