

Brf Kavaljeren
Org nr 769627-0466

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Kavaljeren får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat 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 Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Haren 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 446 m². Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav 56 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd fördelade i källare- och våningsplan.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Haren GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Haren 1 (Brf Colourfront). Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage inkluderande garageport, anläggning för uppvärmning, anläggning för ventilation, belysningsarmaturer, el för nämnda tekniska anläggningar samt dilatationsfogbrygga. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende nödutrymning från garage och servitut avseende passage; båda upplåtna i fastigheten Haren 1 (Brf Colourfront). I föreningens fastighet finns upplåtna servitut avseende linspänd belysning till förmån för fastigheten Tibble 8:16 (Täby kommun) och nödutrymning från garage till förmån för fastigheten Haren 2 (Brf Kavaljeren).

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 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 665 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

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

8

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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har t.o.m. 2017-06-30 haft avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Styrelsen har därefter tecknat avtal med NKG Tryggfastighet avseende fastighetsskötseln, med Plectra Mark & Trädgård avseende trädgårdsskötsel och snöröjning/sandning. Utöver detta har styrelsen dessutom tecknat avtal med Enebybergs Plåtslageri avseende bevakning och skottnings av snö/is på yttertaken. Lokalvården (trappstädningen) sköts av Städbolag Ett i Täby.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 860 288 kronor (1 273 288 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 7 (11) bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 102 (101).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2017-04-25 haft följande sammansättning:

Eva Ekermark	Ledamot	Ordförande
Erik Cedervall	Ledamot	
Mikael Albinson	Ledamot - Avgått	
Towe Skjöld	Ledamot	
Antonio Sparacio	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jonas Wickström, Camilla Backman och Susanne Bengtsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Extrastämma hölls 2017-06-11 då stämman antog det andra beslutet om nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

B

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Camilla Backman Sammankallande
Eva Sparacio

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-210	231	177
Årets bokförda avskrivningar tkr	<u>1 527</u>	<u>1 514</u>	<u>379</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 317	1 745	556
Årets amorteringar tkr	<u>-860</u>	<u>-1 273</u>	<u>-422</u>
Årets likviditetsförändring tkr	457	472	134

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 188	4 472	2 184
Resultat efter finansiella poster	tkr	-210	231	177
Soliditet	%	77	77	77
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	50 716	50 961	51 239
Lån per kvm boarea	kr	11 429	11 587	11 821
Genomsnittlig skuldränta	%	2	2	2
Fastighetens belåningsgrad	%	23	23	23

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.

8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	126 681 000	87 994 000	81 690	95 735	230 886
Avsättning till fond för yttre underhåll			163 400	-163 400	
Disposition av föregående års resultat				230 886	-230 886
Årets resultat					<u>-210 378</u>
Belopp vid årets utgång	126 681 000	87 994 000	245 090	163 221	-210 378

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	163 221
Årets resultat	<u>-210 378</u>

Totalt -47 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, enligt ekonomisk plan	163 380
Ytterligare reservering till yttre fond, enligt underhållsplan	166 620
Balanseras i ny räkning	<u>-377 157</u>

Totalt -47 157

Föreningens ekonomiska ställning

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

B

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 187 681	4 472 301
Summa rörelseintäkter		4 187 681	4 472 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 402 888	-1 408 968
Övriga externa kostnader	5	-178 567	-214 186
Personalkostnader	6	-116 091	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 526 871	-1 513 988
Summa rörelsekostnader		-3 224 417	-3 195 361
<i>Rörelseresultat</i>		<i>963 264</i>	<i>1 276 940</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 255	2 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 897	-1 048 139
Summa finansiella poster		-1 173 642	-1 046 054
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-210 378</i>	<i>230 886</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-210 378</i>	<i>230 886</i>

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

276 198 891

277 532 512

Summa materiella anläggningstillgångar

276 198 891

277 532 512

Summa anläggningstillgångar

276 198 891

277 532 512

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 314 862

1 219 911

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 097

54 733

Summa kortfristiga fordringar

1 373 959

1 274 644

Kassa och bank

Kassa och bank

419 234

127 999

Summa kassa och bank

419 234

127 999

Summa omsättningstillgångar

1 793 193

1 402 643

Summa tillgångar

277 992 084

278 935 155

B

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

214 675 000

214 675 000

Fond för yttre underhåll

245 090

81 690

Summa bundet eget kapital

214 920 090

214 756 690

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

163 221

95 735

Årets resultat

-210 378

230 886

Summa fritt eget kapital

-47 157

326 621

Summa eget kapital

214 872 933

215 083 311

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

61 384 564

62 244 852

Summa långfristiga skulder

61 384 564

62 244 852

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

860 288

860 288

Leverantörsskulder

143 256

82 945

Skatteskulder

3 465

282 374

Övriga skulder

12

100 000

100 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

627 578

281 385

Summa kortfristiga skulder

1 734 587

1 606 992

Summa eget kapital och skulder

277 992 084

278 935 155

B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 2016 färdigställdes byggnationen av föreningens byggnad. 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 de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

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

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad	120 år
Elinstallation	15 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgifterna med 5 % från 2018-01-01. Även parkeringsavgifterna sänks. Under 2018 har styrelsen låtit upprätta en underhållsplan.

B

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 446 124	3 446 124
Hyror parkering	806 400	806 400
Vattenavgifter	114 747	110 842
Övriga hyresintäkter	0	14 400
Telefoni, bredband, TV	159 720	174 240
Övriga hyrestillägg	61 289	0
Övriga intäkter	17 379	68 735
Brutto	4 605 659	4 620 741
Avgiftsfri månad januari	-287 177	0
Hyresförluster vakanser parkering	-130 800	-148 440
Summa nettoomsättning	4 187 682	4 472 301

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	216 474	296 014
Reparationer, löpande underhåll	106 369	101 597
Elavgifter	321 300	187 712
Uppvärmning	227 645	292 768
Vatten och avlopp	147 390	158 821
Renhållning	80 819	72 055
Försäkringar	45 601	34 304
Avgift till gemensamhetsanläggning	20 198	29 977
IT-kommunikation & TV	171 552	171 549
Övriga fastighetskostnader	24 049	22 681
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 490	41 490
Summa driftskostnader	1 402 887	1 408 968

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	17 269
Kontorsmaterial	3 384	595
Kommunikation	4 597	4 023
Porto	700	0
Revision	53 900	30 000
Föreningsmöten	4 057	2 245
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 585	70 250
Övriga förvaltningskostnader	2 050	306
Konsultarvoden	29 938	80 625
Övriga externa tjänster	8 356	8 248
Övriga externa kostnader	0	625
Summa övriga externa kostnader	178 567	214 186

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	89 350	44 300
Sociala kostnader	26 721	13 919
Kostnadsersättning	20	0
Summa arvoden, personalkostnader	116 091	58 219

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 159	2 035
Övriga ränteintäkter	96	50
Summa finansiella intäkter	2 255	2 085

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 678 560	181 678 560
Inköp/Aktiveringar	193 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 871 810	181 678 560
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 892 488	-378 500
Årets avskrivningar	-1 526 871	-1 513 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 419 359	-1 892 488
Utgående restvärde enligt plan	<u>178 452 451</u>	<u>179 786 072</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 746 440	97 746 440
Utgående restvärde enligt plan	97 746 440	97 746 440
Totalt bokfört värde för byggnader och mark	<u>276 198 891</u>	<u>277 532 512</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	91 149 000	91 149 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
	<u>127 149 000</u>	<u>127 149 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	4 149 000	4 149 000
	<u>127 149 000</u>	<u>127 149 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 800 000	64 800 000
Summa ställda säkerheter	64 800 000	64 800 000

B

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	862	275 654
Upplupna vattenavgifter	32 619	46 440
Upplupna styrelsearvoden (inkl soc. avg)	0	29 109
Fordran Entreprenör	61 289	293 500
Klientmedelskonto MBF	1 220 093	575 208
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 314 863</u>	<u>1 219 911</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

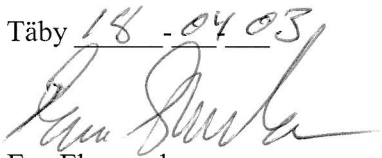
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,29	2027-06-30	12 939 588
Stadshypotek	1,46	2018-06-30	12 939 588
Stadshypotek	1,74	2019-06-30	12 939 588
Stadshypotek	2,04	2020-06-30	12 939 588
Stadshypotek	2,43	2026-06-01	10 486 500
Summa:			62 244 852
Avgår kortfristig del			-860 288
Summa skulder till kreditinstitut			61 384 564
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			57 943 412

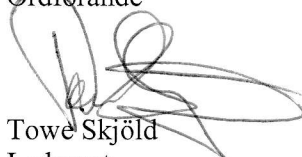
B

Not 12 Övriga skulder

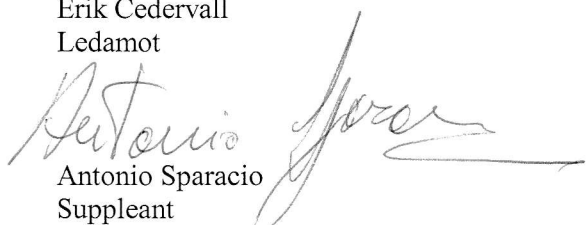
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	100 000	100 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Täby 18-04-03


Eva Ekermark
Ordförande

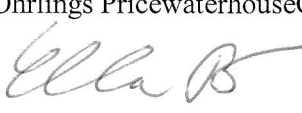

Towe Skjöld
Ledamot


Erik Cedervall
Ledamot


Antonio Sparacio
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor