
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Klaven
Org nr: 769614-1980



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Klaven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapså
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-30.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kronan 6 & Kronan 9 i Botkyrka kommun med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adresser är Munkhättevägen 15 A-C, Munkhättevägen 17 A-B samt Myntvägen 2, 4, 6 & 8 i Tumba.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total bostadsarea: 5 844 m²

Årets taxeringsvärde 76 400 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 76 400 000 kr

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård/trappstädning	KEAB gruppen AB
Markskötsel & snöröjning	FORMA trädgård & Design
Fastighetsjour	Securitas
Hissar	Kone AB
Kabel-TV & internet	Com Hem AB
Serviceavtal för rökluckor	Icopal
Serviceavtal för värme & ventilatioin	Ventilation och inomhusklimat
Kabel-TV & internet	Bredbandsbolaget
Störningsjour	Svenska störningsjouren
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Tumba Park. Samfälligheten förvaltar området utanför fastighetsgränserna samt tillhörande vägar, som Myntvägen och delar av Munkhättevägen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 285 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 459 tkr per år för de närmaste 8 åren.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, rivning badrum efter vattenskada	285

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Håkan Nilsson	Ordförande	Stämman
Jan Hammarlund	Vice ordförande	Stämman
Galini Kyriazaki	Sekreterare	Stämman
Pilar Sanchez	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Livio Johansson	Stämman
Tauno Matarainen	Stämman

I tur att avgå är Håkan Nilsson, Pilar Sanchez, Livio Johansson och Tauno Matarainen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Charlotta Lövgren, sammankallande	Stämman
Per Tillgren	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I resultatet ingår avskrivningar med 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 808 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2%. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

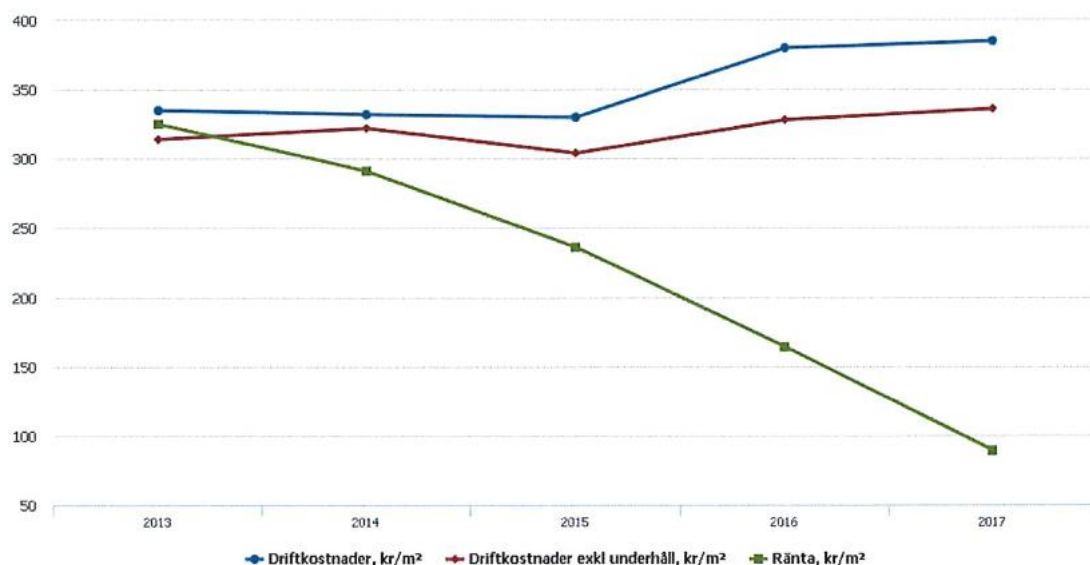
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 737	4 741	4 741	4 512	4 419
Resultat efter finansiella poster	928	466	386	-106	186
Årets resultat	928	466	386	-106	186
Resultat exklusive avskrivningar	1 808	1 346	1 265	774	454
Balansomslutning	127 177	128 533	128 839	130 031	130 526
Soliditet %	61	59	59	58	58
Likviditet %	78	105	87	151	103
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	789	789	789	752	737
Driftkostnader, kr/m²	383	380	330	332	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	334	328	304	322	314
Ränta, kr/m²	89	164	236	291	325
Underhållsfond, kr/m²	407	355	328	287	255
Lån, kr/m²	8 441	8 832	8 949	9 256	9 307
Skuldkvot %	10,25	10,73	10,78	11,75	12,01

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 866 750	5 643 850	2 071 846	974 868	465 877
Disposition enl. årsstämmobeslut				465 877	-465 877
Reservering underhållsfond			614 000	-614 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-306 021	306 021	
Årets resultat					927 871
Vid årets slut	66 866 750	5 643 850	2 379 825	1 132 766	927 871

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 132 766
Årets resultat	927 871
Summa	2 060 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättnings till underhållsfonden	-614 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	285 262
Att balansera i ny räkning	1 731 900

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 737 339	4 740 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 624	68 401
Summa rörelseintäkter		4 810 963	4 809 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 236 540	-2 222 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 336	-190 879
Personalkostnader	Not 6	-92 058	-92 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
Summa rörelsekostnader		-3 363 729	-3 385 661
Rörelseresultat		1 447 234	1 423 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 528	2 795
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-521 891	-960 321
Summa finansiella poster		-519 363	-957 526
Resultat efter finansiella poster		927 871	465 877
Årets resultat		927 871	465 877

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 777 473	126 657 268
Summa materiella anläggningstillgångar		125 777 473	126 657 268
Summa anläggningstillgångar		125 777 473	126 657 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		160	160
Övriga fordringar	Not 10	55 267	112 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 094	82 006
Summa kortfristiga fordringar		109 521	194 304
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 289 678	1 681 507
Summa kassa och bank		1 289 678	1 681 507
Summa omsättningstillgångar		1 399 200	1 875 811
Summa Tillgångar		127 176 673	128 533 079

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		2 379 825	2 071 846
Summa bundet eget kapital		74 890 425	74 582 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 132 766	974 868
Årets resultat		927 871	465 877
Summa fritt eget kapital		2 060 638	1 440 745
Summa eget kapital		76 951 063	76 023 191
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 442 872	50 727 436
Summa långfristiga skulder		48 442 872	50 727 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	884 564	884 564
Leverantörsskulder		163 111	151 873
Skatteskulder		111 652	110 440
Övriga skulder	Not 14	480	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	622 931	635 575
Summa kortfristiga skulder		1 782 738	1 782 452
Summa Eget kapital och Skulder		127 176 673	128 533 079

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 612 802	4 612 745
Hyrer, garage	64 500	64 800
Hyrer, p-platser	60 037	63 117
Summa nettoomsättning	4 737 339	4 740 662

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	60 720	60 720
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	12 544	0
Inkassointäkter	360	360
Summa övriga rörelseintäkter	73 624	61 080

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-285 262	-306 021
Reparationer	-73 232	-78 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 860	-55 748
Försäkringspremier	-52 831	-50 838
Kabel- och digital-TV	-60 620	-60 608
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 706	-5 475
Obligatoriska besiktningar	-165 671	-171 846
Bevakningskostnader	-11 107	-10 870
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 234	-16 980
Snö- och halkbekämpning	-45 281	-34 148
Drift och förbrukning, samfällighetsavgifter	-130 146	-99 325
Vatten	-179 256	-162 156
Fastighetsel	-96 459	-116 544
Uppvärmning	-729 022	-721 517
Sophantering och återvinning	-91 121	-97 694
Trädgårdsskötsel och städning	-231 733	-234 233
Summa driftkostnader	-2 236 540	-2 222 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-110 907	-109 020
IT-kostnader, domän	-638	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-54 088
Kreditupplysningar	-225	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 576	0
Kontorsmateriel	-4 765	-6 621
Bankkostnader	-1 675	-900
Summa övriga externa kostnader	-155 336	-190 879

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Sammanträdesarvoden	-69 500	-51 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 060	-20 437
Övriga kostnadsersättningar	-148	-6 412
Sociala kostnader	-17 350	-14 098
Summa personalkostnader	-92 058	-92 047

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	2 528	2 385
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	37
Övriga ränteintäkter	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 528	2 795

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-521 891	-960 321
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-521 891	-960 321

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	101 800 000	101 800 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 800 000	130 800 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 142 732	-3 262 937
	- 4 142 732	- 3 262 937

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-879 795	-879 795
----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 5 022 527	- 4 142 732
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

125 777 473	126 657 268
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	96 777 473	97 657 268
Mark	29 000 000	29 000 000

Taxeringsvärden

Byggnader	61 600 000	61 600 000
Mark	14 800 000	14 800 000
Totalt taxeringsvärde	76 400 000	76 400 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	55 267	112 138
Summa övriga fordringar	55 267	112 138

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 417	4 247
Förutbetalda driftkostnader	3 313	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 158	15 152
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 207	62 607
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 094	82 006

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel SBAB	454 914	852 385
Transaktionskonto Swedbank	834 765	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	829 122
Summa kassa och bank	1 289 678	1 681 507

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	49 327 436	51 612 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-884 564	-884 564
Långfristig skuld vid årets slut	48 442 872	50 727 436

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,86%	2018-06-20	6 756 606,00	0,00	161 128,00	6 595 478,00
SBAB	0,61%	Rörligt 3 mån	5 677 868,00	0,00	30 000,00	5 647 868,00
SWEDBANK	0,41%	Rörligt 3 mån	4 977 869,00	0,00	120 000,00	4 857 869,00
SWEDBANK	1,02%	2019-06-19	12 118 282,00	0,00	883 436,00	11 234 846,00
SWEDBANK	1,37%	2019-12-20	11 761 875,00	0,00	90 000,00	11 671 875,00
SWEDBANK	1,30%	2020-12-22	10 319 500,00	0,00	1 000 000,00	9 319 500,00
Summa			51 612 000,00	0,00	2 284 564,00	49 327 436,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 884.564,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3.538.256,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44.904.616,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning påminnelseavgift	480	0
Summa övriga skulder	480	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 315	6 315
Upplupna räntekostnader	48 377	58 803
Upplupna elkostnader	18 439	15 748
Upplupna värmekostnader	98 431	98 747
Upplupna revisionsarvoden	19 300	19 300
Upplupna styrelsearvoden	20 100	20 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 274	46 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 695	370 206
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 931	635 575

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 350 000	58 350 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Tumba 2018-03-14

Ort och datum

Håkan Nilsson

Håkan Nilsson

Galini Kyriazaki

Galini Kyriazaki

Jan Hammarlund

Jan Hammarlund

Pilar Sanchez

Pilar Sanchez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 03-28

Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB

Erik Morén

Erik Morén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Klaven, org.nr 769614-1980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Klaven för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31).

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Klaven för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2018



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Bostadsrättsföreningen Klaven

Verksamhetsberättelse 2017

Under 2017 har vi haft ett antal saker som har tagit mycket tid och kraft. Vi har haft flera vattenskador vilket gjort att föreningen har varit tvungen att renovera två badrum och ett kök. Arbetena är avslutade. Dock kvarstår vissa frågor angående kostnadsfördelningen för reparationerna och möjligen också utformningen av våra framtida, gemensamma försäkringar.

Det har även varit turbulens kring vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen och detta har medfört att vårt ekonomiska avtal nu är uppsagt.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften från 1 januari 2018 med 2 %. Vi är tvungna att se till att vår ekonomi är stadig. Dessutom indexeras kostnaderna för bland annat fjärrvärme och vatten varje år samt att vi nu behöver betala full fastighetsskatt.

Ett par av våra lån har skrivits om, tyvärr med en högre ränta än tidigare eftersom ränteläget försämrats. Vi har dock gjort en extra amortering på 800 000 kr, vilket bidrar till att sänka våra kostnader. Vi kan nu med stolthet konstatera att vi har mindre än 50 Mkr i lån.

Botkyrka Lås har under hösten gjort en funktionskontroll och injustering av våra altan/balkongdörrar enligt det underhåll som föreningen ansvarar för. Botkyrka Lås har även upprättat en förteckning över dörrar som är slitna och behöver repareras. Enligt styrelsens uppfattning är detta slitage och en reparation bostadsrättsinnehavaren själv ska stå för.

Kommunen har ställt krav på radonmätning i våra lägenheter. Mätutrustningen, de så kallade "radonpuckarna", delades ut till de som berörs av mätningarna i slutet av 2017. Mätningarna avslutas, resultatet analyseras samt rapporteras till kommunen i början av 2018.

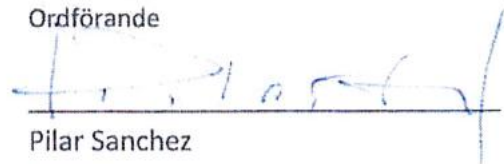
Varje vinter har vi skador från snöröjningen på innergården och utreder därför alternativ till grusgångarna samt byte av plattor som skadats under årens lopp. I och med detta har vi även börjat utreda en eventuell utflyttning av våra soprum till gemensamma behållare utomhus.

Brf Klaven har, genom våra representanter i Tumba Park samfällighetsförening, sett till att frågorna om fler parkeringsplatser, motorvärmare och platser med laddningsmöjlighet för elbilar skall börja utredas av samfälligheten.

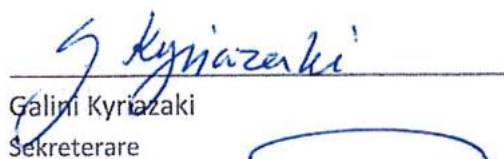
Styrelsen Brf Klaven



Håkan Nilsson
Ordförande



Pilar Sanchez
Ledamot



Galini Kyriazaki
Sekreterare



Jan Hammarlund
Ledamot

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Klaven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelse
för BRF Klaven i samarbete med Riksbyg*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.