

Årsredovisning

Brf Kalvheden

716413-0945

Styrelsen för Brf Kalvheden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende utan begränsning i tiden och lokaler till nyttjande, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Föreningen har sitt säte i Tandådalen, Sälen.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Marken ägs av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2017.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 141 bostadslägenheter, 2 lokaler och ett garage med en totalyta på 5 862 kvm fördelat enligt nedan.

2 r o k	104 st	3.224 kvm
3 r o k	36 st	2.304 kvm
1 r o k	1 st	35 kvm
Lokal (Läkarmottagning)	1 st	264 kvm
Lokal (Snöresebostad)	1 st	35 kvm
Garage	1 st	

Läkarmottagningen, lägenhet om 1 r o k samt garaget har varit uthyrda under året. Snöresebostaden har inte varit uthyrd under året.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Gunnar Eriksson	Ordförande
Cecilia Bååth Landar	Ledamot
Tore Svensson	Ledamot
Liselotte Nöjd	Ledamot
Johan Skog	Ledamot
Kenneth Blom	Ledamot

VALBEREDNING

Valberedning har bestått av Dan Andersson, Mikael Bergsten och Carin Forssell.

REVISOR

Revisor har varit Fredrik Önnerth på revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Inga löner har betalats ut under året. Milersättning och dagtraktamente (Skatteverkets schablon ersättning för 2017) har betalats ut till styrelsen för resor till och från möten.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är försäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår en lösöresförsäkring på lägenheterna.

Fastighetsbeteckning är Lima Besparingskog 2:5. Byggnadsår 1982.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	180
Antalet tillkommande medlemmar under året:	12
Antalet avgående medlemmar under året:	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	181
Under året har tio bostadsrätter överlåtitis.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planering av underhåll har gjorts utifrån den långsiktiga underhållsplanen, besiktning är utförd av externt anlitad besiktningsman samt den årliga besiktningen som styrelsen utför tillsammans med tekniska förvaltaren.

Underhåll och förbättringar har skett i enlighet med ovan nämnda plan och besiktningar. Den årliga fastighetsbesiktningen av gemensamma utrymmen och husgrunder genomfördes tillsammans med vår tekniska förvaltare. Noterade anmärkningar har åtgärdats under sommaren och hösten eller är beställda för åtgärd.

Obligatorisk ventilationskontroll

Under 2016 rensades ventilationskanalerna i samtliga lägenheter och lokaler. Vi har under hösten anlitat en entreprenör för att genomföra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Ventilationskontrollen är nu utförd samt kompletterande ventilation i läkarstationen är färdigställd.

Byte av lås i Grå Byn

Vi har under hösten bytt lås i samtliga entrédörrar, i förrådsdörrarna i hus med små lägenheter samt i lägenhetsdörrarna i de lägenheter där vi erhållit en beställning från lägenhetsinnehavarna. Byten av låsen innebär att vi nu kommer att ha en bra koll på våra lås och nycklar.

Dränering

Vi har under året fortsatt vår planering med att dränera. Under sommaren fick hus 3 och 4 ny dränering. Sedan några år tillbaka har hus 9-13 avfuktare monterade i kryppgrunden. Vi har sedan tidigare dränerat hus 5-8.

Tvättplats för mountainbikes (MTB)

Vi har iordningställt en grusad plats vid läkarstationen som kommer ha vattenslang tillgänglig från mitten av maj fram till september under cykelsäsongen.

Övrigt

Vi har satt upp ytterligare några papperskorgar i Grå Byn och håller nu på med att titta hur vi kan förbättra skyltningar av våra parkeringsplatser tillhörande Grå Byn.



Föreningsdag

I september hade vi den sedvanliga städdagen då enklare underhåll och städning utfördes inför kommande vintersäsong. Dagen avslutades med korvgrillning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	3 644	3 639	3 495	3 254
Resultat efter finansiella poster	-679	42	-1 237	-135
Soliditet %	67	69	68	69
Balansomslutning	25 706	25 970	26 443	27 581
Årsavg bostäder kr/kvm	593	593	593	539
Resultat före avskrivn.	30	737	-540	477

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 656 000	158 777	-917 971	42 434
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			42 434	-42 434
Förändring av underhållsfond		116 724	-116 724	
Årets resultat				-678 651
Belopp vid årets utgång	18 656 000	275 501	-992 261	-678 651

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-992 260
Årets resultat	-678 651
Summa	-1 670 911

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	116 724
Balanseras i ny räkning	-1 787 635
Summa	-1 670 911

*Avsättning till underhållsfond 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 644 086	3 638 542
Övriga rörelseintäkter		46 945	45 510
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 691 031	3 684 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 281 815	-2 616 206
Övriga externa kostnader	3	-227 299	-144 310
Styrelsearvode och ersättningar		-45 668	-44 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 174	-694 800
Summa rörelsekostnader		-4 262 956	-3 499 474
Rörelseresultat		-571 925	184 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 764	-142 410
Summa finansiella poster		-106 726	-142 144
Resultat efter finansiella poster		-678 651	42 434
Resultat före skatt		-678 651	42 434
Årets resultat		-678 651	42 434

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 707 439	25 392 843
Inventarier och maskiner	5	94 531	28 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 801 970</i>	<i>25 421 014</i>
Summa anläggningstillgångar		24 801 970	25 421 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 868	45 422
Övriga fordringar		1 500	49 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	185 051	183 388
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>296 419</i>	<i>277 935</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		607 188	271 193
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>607 188</i>	<i>271 193</i>
Summa omsättningstillgångar		903 607	549 128
SUMMA TILLGÅNGAR		25 705 577	25 970 142

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 656 000	18 656 000
Fond för yttre underhåll		275 501	158 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 931 501</i>	<i>18 814 777</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-992 260	-917 971
Årets resultat		-678 651	42 434
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 670 911</i>	<i>-875 537</i>
Summa eget kapital		17 260 590	17 939 240
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		428 871	101 773
Skatteskulder		6 745	6 745
Övriga skulder		5 503	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 003 868	922 384
Summa kortfristiga skulder		1 444 987	1 030 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 705 577	25 970 142

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Nyinvesteringar i fastigheten		
2002-2012	2	50
Fasadmålning 2009-2011	10	10
Bastuprojekt 2014	10	10
Maskiner och inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 279 680	3 279 680
	Hyror tvättstuga	20 000	20 000
	Hyror lokaler	278 080	275 108
	Hysesintäkter garage	7 500	7 500
	Hyror p-platser	5 418	3 600
	Hysesintäkt lgh hus 16, NB	36 328	35 573
	Fastighetsskatt	17 080	17 081
		3 644 086	3 638 542

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel inkl extra	-584 261	-580 730
	OVK	-71 300	-
	El	-372 230	-355 759
	Avräkning el	45 518	45 422
	Vatten och avlopp	-834 438	-827 291
	Sophämtning/renhållning	-185 452	-216 728
	Kabel-tv/bredband	-306 720	-306 720
	Fastighetsförsäkring	-135 410	-133 655
	Försäkringsåterbäring	-	33 837
	Fastighetsavgift/skatt	-128 680	-128 680
	Reparation och underhåll	-633 488	-143 535
	Förbrukningsinventarier	-	-2 367
	Förbrukningsmaterial	-75 354	-
		-3 281 815	-2 616 206

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-16 250	-13 250
	Kameral förvaltning	-92 860	-91 892
	Kameral förvaltning extra	-	-4 125
	Övriga kostnader, admin m.m.	-22 275	-18 751
	Föreningsomkostnader	-6 430	-17 601
	Konsultkostnader	-87 063	-
	Bankkostnader	-2 420	-2 441
	Övriga externa kostnader	-	3 750
		-227 298	-144 310

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 512 020	35 512 020
	Utgående anskaffningsvärden	35 512 020	35 512 020
	Ingående avskrivningar	-10 119 177	-9 433 773
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-685 404	-685 404
	Utgående avskrivningar	-10 804 581	-10 119 177
	Redovisat värde	24 707 439	25 392 843
	Taxeringsvärden	38 908 000	38 908 000
	Taxeringsvärde 2016		
	Taxeringsvärde Byggnad 30 329 000		
	Taxeringsvärde Mark 8 579 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	306 252	306 252
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	89 130	-
	Utgående anskaffningsvärden	395 382	306 252
	Ingående avskrivningar	-278 081	-268 685
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 770	-9 396
	Utgående avskrivningar	-300 851	-278 081
	Redovisat värde	94 531	28 171

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Dalarnas Försäkringsbolag	102 353	101 294
	Bredbandsbolaget	76 680	76 680
	Förutbetalda ränteutgifter	6 018	5 414
		185 051	183 388

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 820670 2018-09-30 1,12%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 894534 2020-01-30 1,55%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 886473 2020-12-01 1,69%	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 935181 2021-10-30 1,88%	1 000 000	1 000 000
		7 000 000	7 000 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 7000 000

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld i föreningens balansräkning.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Skistar Fastighetsskötsel	195 132	192 863
	Upplupna utgiftsräntor	—	5 100
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	795 736	711 421
		1 003 868	922 384

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

UNDERSKRIFTER

20180313



Gunnar Eriksson



Liselotte Nöjd



Tore Svensson



Cecilia Bååth Landar



Johan Skog



Kenneth Blom

V^o

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalvheden org.nr 716413-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2017.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

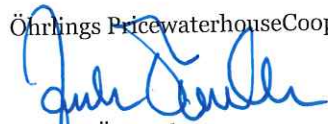
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2018-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor