

Årsredovisning

BRF KLAVEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-1980

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Styrelsens verksamhetsberättelse	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KLAVEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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.

Total bostadsarea: 5 844 m²

Årets taxeringsvärde 76 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 341 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Styrelse

Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Håkan Nilsson	Ordförande	Stämman
Jan Hammarlund	Vice ordförande	Stämman
Galini Kyriazaki	Sekreterare	Stämman
Charlotta Lövgren	Ledamot	Stämman
Pilar Sanchez	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Göran Jansson		Stämman
Livio Johansson		Stämman
Tauno Matarainen		Stämman

I tur att avgå är Jan Hammarlund, Galini Kyriazaki, Göran Jansson, Livio Johansson och Tauno Matarainen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
------------------------------------	-----------------------------	---------

Revisorssuppleanter

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
------------------------------------	-----------------------------	---------

Valberedning

Astrid Sylvén	Sammanställande	Stämman
Per Tillgren		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 368 tkr per år för de närmaste 9 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte trapphusbelysning	278
Installationer, lås	28

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 105%.

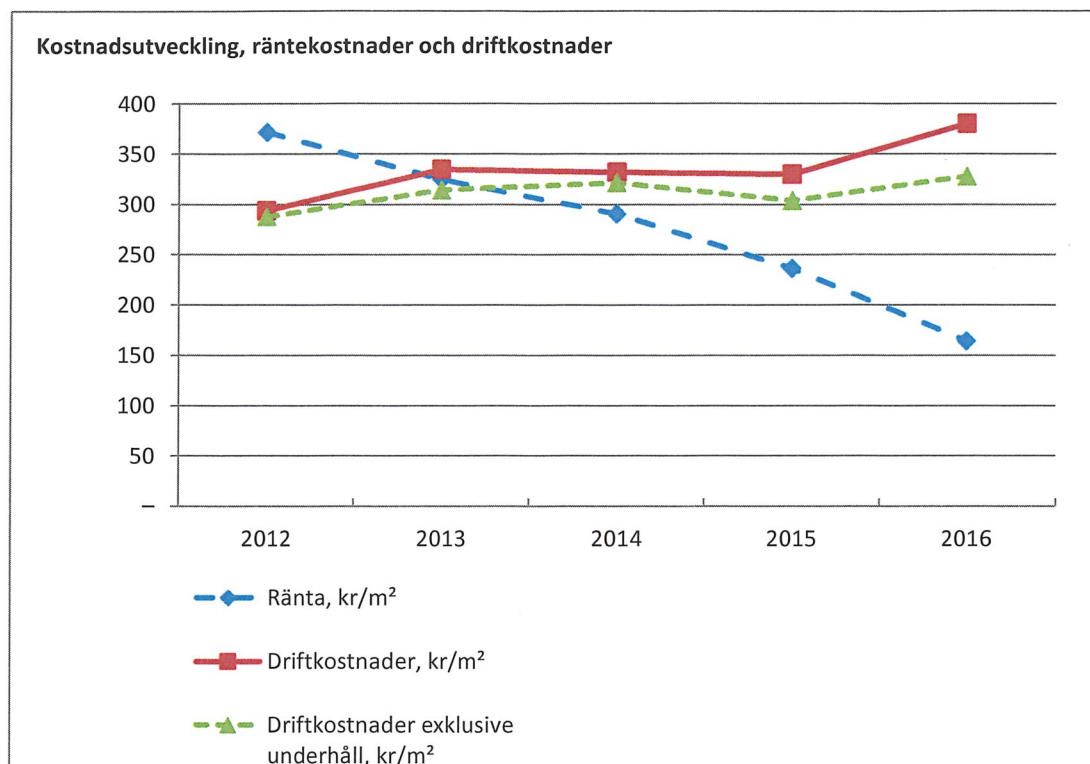
I resultatet ingår avskrivningar med 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 346 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 741	4 741	4 512	4 419	4 436
Resultat efter finansiella poster	466	386	- 106	186	122
Årets resultat	466	386	- 106	186	122
Resultat exklusive avskrivningar	1 346	1 265	774	454	384
Balansomslutning	128 533	128 839	130 031	130 526	131 130
Soliditet	59%	59%	58%	58%	57%
Likviditet	105%	87%	151%	103%	142%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	789	789	752	737	740
Driftkostnader, kr/m²	380	330	332	335	294
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	328	304	322	314	288
Ränta, kr/m²	164	236	291	325	372
Underhållsfond, kr/m²	355	328	287	255	203
Lån, kr/m²	8 832	8 949	9 256	9 307	9 401
Skuldkvot	10,73	10,78	11,75	12,01	12,18

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 643 850	66 866 750	1 919 400	741 685	385 630
Disposition enl. årsstämmobeslut				385 630	- 385 630
Reservering underhållsfond			305 400	- 305 400	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 152 954	152 954	
Årets resultat					465 877
Vid årets slut	5 643 850	66 866 750	2 071 846	974 868	465 877

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	974 868
Årets resultat före fondförändring	465 877
Summa överskott	<u>1 440 745</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-614 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>306 021</u>

Att balansera i ny räkning	1 132 766
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 740 662	4 740 604
Övriga rörelseintäkter	3	68 401	111 628
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 809 063	4 852 232
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 222 940	-1 928 834
Övriga externa kostnader	5	- 190 879	- 199 500
Personalkostnader	6	- 92 047	- 78 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 879 795	- 879 795
Summa rörelsekostnader		-3 385 661	-3 087 035
Rörelseresultat		1 423 402	1 765 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 795	1 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 960 321	-1 381 194
Summa finansiella poster		- 957 526	-1 379 567
Resultat efter finansiella poster		465 877	385 629
Årets resultat		465 877	385 629

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	126 657 268	127 537 063
Summa materiella anläggningstillgångar		126 657 268	127 537 063
Summa anläggningstillgångar		126 657 268	127 537 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		160	–
Övriga fordringar	10	112 138	56 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 006	96 362
Summa kortfristiga fordringar		194 304	152 602
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	300 000
Summa kortfristiga placeringar		–	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 681 507	849 359
Summa kassa och bank		1 681 507	849 359
Summa omsättningstillgångar		1 875 811	1 301 961
SUMMA TILLGÅNGAR		128 533 079	128 839 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Underhållsfond		2 071 846	1 919 400
Summa bundet eget kapital		74 582 446	74 430 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		974 868	741 685
Årets resultat		465 877	385 630
Summa fritt eget kapital		1 440 745	1 127 314
Summa eget kapital		76 023 191	75 557 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	50 727 436	51 786 406
Summa långfristiga skulder		50 727 436	51 786 406
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	884 564	507 252
Leverantörsskulder		151 873	160 496
Skatteskulder		110 440	108 196
Övriga skulder	15	–	5 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	635 575	714 220
Summa kortfristiga skulder		1 782 452	1 495 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 533 079	128 839 024

6

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 612 745	4 612 717
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, p-platser	65 050	65 747
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 933	- 2 660
	<u>4 740 662</u>	<u>4 740 604</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	60 720	60 720
Övriga ersättningar	7 321	6 678
Erhållen skadeersättning	–	43 690
Inkassointäkter	360	540
	<u>68 401</u>	<u>111 628</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	78 936	27 819
Underhåll	306 021	152 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 748	55 188
Försäkringspremier	50 838	49 427
Kabel- och digital-TV	60 608	60 608
Trädgårdsskötsel	87 695	102 894
Systematiskt brandskyddsarbete	5 475	–
Städning gemensamma utrymmen	146 538	166 391
Obligatoriska besiktningar	171 846	144 636
Bevakningskostnader	10 870	12 090
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 980	16 730
Snö- och halkbekämpning	34 148	27 825
Drift och förbrukning, samfällighetsavgifter	99 325	48 118
Vatten	162 156	183 193
El	116 544	122 575
Uppvärmning	721 517	680 171
Sophantering och återvinning	97 694	78 216
	2 222 940	1 928 834
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	109 020	106 170
Juridiska kostnader	1 500	1 375
Arvode, yrkesrevisorer	18 750	18 350
Möteskostnader	3 813	3 925
Övriga förvaltningskostnader	50 275	982
Kontorsmateriel	6 621	1 115
Telefon och porto	–	570
Bankkostnader	900	3 150
Advokat och rättegångskostnader	–	63 413
Övriga externa kostnader	–	450
	190 879	199 500
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	51 100	36 520
Övriga ersättningar	6 382	5 519
Arvode vicevärd	20 437	20 536
Övriga kostnadsersättningar	30	7 925
Summa	77 949	70 499
Sociala kostnader	14 098	8 407
	92 047	78 906

	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	879 795	879 795
	<u>879 795</u>	<u>879 795</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från bank, SBAB	2 385	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	355	1 548
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	64
Övriga ränteintäkter	18	15
	<u>2 795</u>	<u>1 627</u>
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 800 000	101 800 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Summa anskaffningsvärden	<u>130 800 000</u>	<u>130 800 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 262 937	-2 383 142
	<u>-3 262 937</u>	<u>-2 383 142</u>
Årets avskrivning byggnader	- 879 795	- 879 795
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 142 732</u>	<u>-3 262 937</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>126 657 268</u>	<u>127 537 063</u>
Varav		
Byggnader	97 657 268	98 537 063
Mark	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	76 400 000	70 341 000
Totalt taxeringsvärde	<u>76 400 000</u>	<u>70 341 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 600 000</i>	<i>57 000 000</i>
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	112 138	56 240
	<u>112 138</u>	<u>56 240</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	–	25
Förutbetalda försäkringspremier	4 247	55 085
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 152	15 152
Övriga periodiserade kostnader	62 607	26 100
	<u>82 006</u>	<u>96 362</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	300 000
	<u>–</u>	<u>300 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel, SBAB	852 385	–
Förvaltningskonto i Swedbank	829 122	849 359
	<u>1 681 507</u>	<u>849 359</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	51 612 000	52 293 658
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 884 564	- 507 252
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>50 727 436</u>	<u>51 786 406</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,78%	Rörligt 3 mån	5 707 868		30 000	5 677 868
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,45%	Rörligt 3 mån	5 097 869		120 000	4 977 869
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,90%	2017-06-21	6 855 046		98 440	6 756 606
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,90%	2017-06-21	12 290 000		171 718	12 118 282
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,18%	2017-12-20	10 519 500		200 000	10 319 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,37%	2019-12-20	11 823 375		61 500	11 761 875
			52 293 658		681 658	51 612 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 884 564 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 538 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 47 189 180 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	5 140
	<u>–</u>	<u>5 140</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 315	—
Upplupna räntekostnader	58 803	124 113
Upplupna elkostnader	15 748	14 965
Upplupna värmekostnader	98 747	87 471
Upplupna revisionsarvoden	19 300	19 300
Upplupna styrelsearvoden	20 100	26 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 356	14 736
Upplupen faktura för vattenbesparande ventiler	—	52 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 206	375 224
	<u>635 575</u>	<u>714 220</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	58 350 000	58 350 000
Summa ställda panter	<u>58 350 000</u>	<u>58 350 000</u>

Eventalförpliktelser

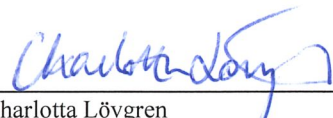
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

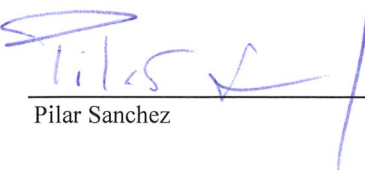
Tumba 2017-03-04


 Håkan Nilsson


 Jan Hammarlund



 Galini Kyriazaki


 Charlotta Lövgren


 Pilar Sanchez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06

Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB


 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 2016 (räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31).

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 2016 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2016 (räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31) 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 11 april 2017



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Verksamhetsberättelse 2016

Brf Klaven har haft ett, som vanligt, händelsesrikt år. Lägenheter har bytt ägare och vi hoppas att nya medlemmar har det bra. Tyvärr har vi haft störningar från lägenhetsinnehavare men vi hoppas nu att detta är löst.

Vi har fortsatt att arbeta med innergården och har införskaffat nya utemöbler vid sandlådan. Vi har även utfört en godkänd besiktning av lekställningen. Detta är numera lag genom EU-regler och kommer i fortsättningen göras med jämna mellanrum. Det kommer även under 2017 sättas upp en skylt nära lekställningen som talar om var du ska vända dig vid eventuella problem eller skador samt adress där lekställningen står.

Målning av träbänkar och sandlådan har skett under sommaren som en del av underhållet av fastigheten med tillhörande detaljer.

Underhåll har gjorts på samtliga ytterdörrar och vi har bytt ut ett par kodlås då dessa inte längre fungerade. Genom ett beslut av styrelsen är nu dessa nya kodlås även förberedda för eventuell installation av dörröppnare samt nyckelbricka. Kostnaden per lås är hög, och gör att vi inte planerar en ändring av resterande kodlås, men utbyte sker löpande i de fall där de gamla går sönder.

Vidare har underhåll även skett av vår undercentral och detta skedde samtidigt som vi kollade över ett par element i fastigheten.

Ett lampbyte har skett under sommaren och detta var nödvändigt då vår gamla belysning inte längre kunde anses personsäker. Lamporna är numera LED och har längre livstid samt lägre driftkostnader än de gamla. Belysningen styrs nu av rörelsedetektorer för ökad bekvämlighet och trygghet. Detta har även skett i samband med upprättande av en ny underhållsplan och vi räknar inte med att behöva byta ut våra lampor under lång tid framöver.

I och med upprättandet av en ny underhållsplan har nu föreningen även ökat de ekonomiska medlen som sätts av i en underhållsfond så att det bättre passar framtida underhåll på byggnaderna.

Vi har skrivit om ytterligare lån på fastigheten och detta har sänkt våra kostnader. Samtidigt har vi ökat amorteringsgraden för att bättre betala av och därigenom sänka kostnaderna ytterligare på sikt. Mer arbete med detta fortsätter givetvis framöver men vi kan glädja oss att vi inte behövde justera upp avgiften per hushåll för 2017! Arbete med ekonomin är även nödvändigt då våra vatten och värmekostnader fortsätter uppåt genom höjningar från leverantören och denna marknad är tyvärr monopolstyrd.

Då SRV nu har bytt rutiner samt ändrat avfallssorteringen har vi införskaffat kärl för sopsortering matavfall. Detta är numera ett krav från kommunen och vi åker annars på en rejäl höjning av sophämningsavgiften. Denna avgift har höjts tillräckligt ändå under 2015/2016.

Bostadsrättsföreningen Klaven verksamhetsberättelse 2016



Brf Klaven valde i våras två representanter att skicka till Samfällighetens stämma och detta kommer numera vara en stående punkt på dagordningen för Klavens årsstämma. Samfälligheten har en egen styrelse genom representanter från bostadsrättsföreningarna samt Botkyrkabyggen. Glädjande är att nu har Samfällighet Tumba Park bildats genom en stämma under hösten, och denna samfällighet har hand om området utanför fastighetsgränserna samt tillhörande vägar, som Myntvägen och delar av Munkhättevägen. Genom detta arbete har även vissa parkeringsplatser flyttats men även utökats för ett par föreningar. Detta för att dela antalet parkeringsplatser mer rättvist och uppfylla länskravet på 0,7 platser per hushåll.

Håkan Nilsson
Ordförande

Galini Kyriazaki
Sekreterare

Charlotta Lövgren
Ledamot

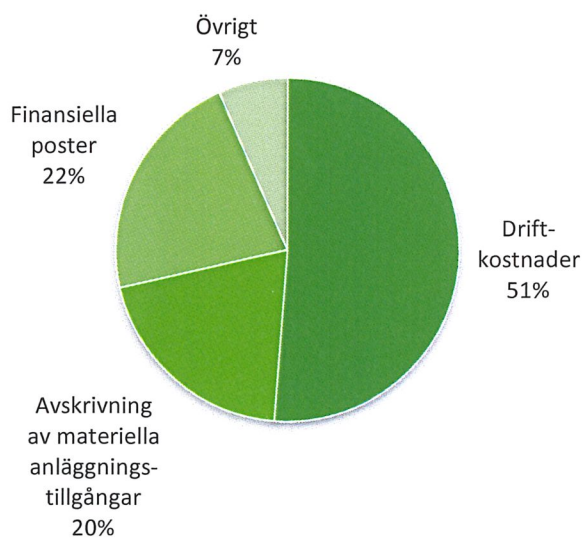
Jan Hammarlund
Ledamot

Pilar Sanchez
Ledamot

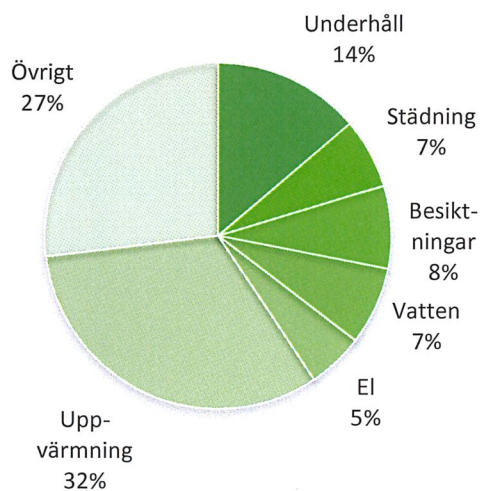
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	2 222 940	1 928 834
Övriga externa kostnader	190 879	199 500
Personalkostnader	92 047	78 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	879 795	879 795
Finansiella poster	957 526	1 379 567
Summa kostnader	4 343 186	4 466 602



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	78 936	27 819
Underhåll	306 021	152 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 748	55 188
Försäkringspremier	50 838	49 427
Kabel- och digital-TV	60 608	60 608
Trädgårdsskötsel	87 695	102 894
Systematiskt brandskyddsarbete	5 475	0
Städning gemensamma utrymmen	146 538	166 391
Obligatoriska besiktningar	171 846	144 636
Bevakningskostnader	10 870	12 090
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 980	16 730
Snö- och halkbekämpning	34 148	27 825
Drift och förbrukning, samfällighetsavgifter	99 325	48 118
Vatten	162 156	183 193
El	116 544	122 575
Uppvärmning	721 517	680 171
Sophantering och återvinning	97 694	78 216
Summa driftkostnader	2 222 940	1 928 834



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	5844	5844
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	5
Underhåll	52	26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10	9
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	10	10
Trädgårdsskötsel	15	18
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	25	28
Obligatoriska besiktningar	29	25
Bevakningskostnader	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	3
Snö- och halkbekämpning	6	5
Drift och förbrukning, samfällighetsavgifter	17	8
Vatten	28	31
El	20	21
Uppvärmning	123	116
Sophantering och återvinning	17	13
Summa driftkostnader	380	330

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BRF KLAVEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KLAVEN i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se