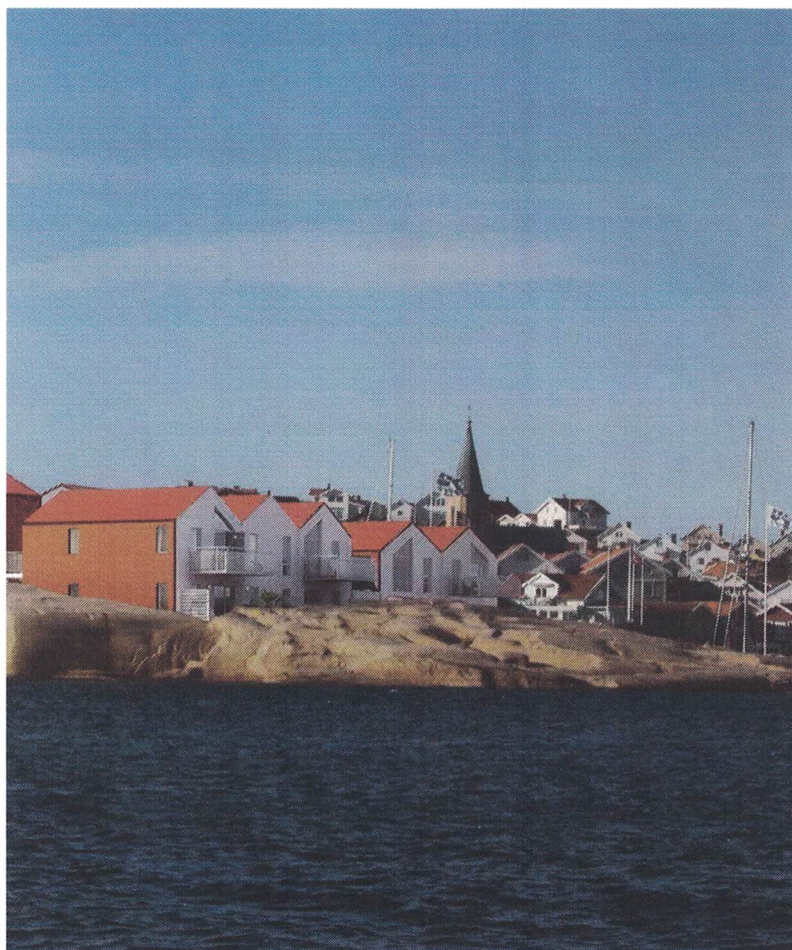


Årsredovisning
för
Brf Klevens Udde

769624-1442

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Klevens Udde får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 boende om inget annat särskilt avtalats.

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

Föreningen äger fastigheten Kleven 2:36 i Sotenäs kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd 2015 med 8 st lägenheter. Fastighetens adress är Klevenvägen 50 och 52 i Smögen.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|------|
| 2 rok | 2 st |
| 3 rok | 2 st |
| 4 rok | 4 st |

Dessutom tillkommer

| | |
|-----------|---|
| Garage | 6 |
| P-platser | 4 |

- Förrådsutrymme som har tilldelats vid årsstämma 2016. Det kan komma att ändras vid behov.
- Förvaringsmöjlighet i teknikrum enligt särskilda regler. Det kan komma att ändras vid behov.
- 2 handikappplatser som betalas av föreningen. Vid behov är vi tvungna att lämna från oss dessa platser

| | |
|-------------------|--------------------|
| Total tomtarea: | 752 m ² |
| Total bostadsarea | 532 m ² |

| | |
|----------------------|--------------|
| Årets taxeringsvärde | 8 599 000 kr |
|----------------------|--------------|

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|------------------------|--|
| Riksbyggen | Förvaltningsavtal har avslutats |
| Krokstad Kontorstjänst | Bokföringshjälp + köp av tjänster enligt löpande räkning |
| Swedbank | Banktjänster som förvaltas av Krokstad Kontorstjänst |
| SPAB | Konto som förvaltas av styrelsen. (2 i förening) |
| Fortum Sverige | Elavtal |
| Sotenäs kommun | Vatten och avlopp |
| Telia | Internet och TV |
| Infometric | Mättjänst avtal vatten och avlopp |

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning avseende gemensam mark, garage, soputrymme, p-platser utomhus, soprum, rabatter, belysningsstolpar mm. Den är bildad och vår andel av GA är 8/58. Ytterligare information finns hos styrelsen.

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppgift</u> | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t.o.m.</u> |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Ulf Hedvall | Ordförande | Stämman 2016 | 2017 |
| Fredrik Fagersson | Medlemsansvarig | Stämman 2015 | 2016 |
| Maria von Elek | Sekreterare | Stämman 2016 | 2017 |
| Torbjörn Herre | Byggnadsansvarig | Stämman 2015 | 2016 |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisor</u> | <u>Uppgift</u> | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t.o.m.</u> |
|--------------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Erik Skoog | Revisor | Extra stämman | 2017 |

| <u>Brandskyddsansvarig</u> | <u>Uppgift</u> | <u>Utsedd av</u> |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Ulf Hedvall | | Styrelsen |

Ingen ersättning utgår till styrelse, revisor eller brandskyddsansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 ligger i nivå med ekonomisk plan

Föreningens underhållsfond Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnader. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Styrelsen har valt att inte ha avtal med någon fastighetsförvaltare i avvaktan på vad GA beslutar.

Årets resultat framgår av resultat och balansräkning. Notera att avskrivningen påverkar resultatet negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Följande kostnader har stigit under året:

1. Internet och TV-avgift
2. Vatten och avlopp
3. Elkostnader

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer fördelade på 8 lägenheter.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 268 | 163 |
| Resultat efter finansiella poster | -94 | -103 |
| Årets resultat | -94 | -103 |
| Resultat före avskrivningar | 110 | 97 |
| Balansomslutning | 33 538 | 33 702 |
| Soliditet (%) | 93 | 93 |
| Likviditet (%) | 613 | 186 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 300 000 | 4 000 000 | 22 000 | -22 000 | -102 743 | 31 197 257 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -102 743 | 102 743 | 0 |
| Årets avsättning | | | 21 000 | | -21 000 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -94 309 | -94 309 |
| Belopp vid årets utgång | 27 300 000 | 4 000 000 | 43 000 | -124 743 | -115 309 | 31 102 948 |

Styrelsen har fattat följande beslut angående disposition av ansamlad förlust

Styrelsen har beslutat att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -145 743 |
| årets förlust | -94 309 |
| | -240 052 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -240 052 |
| | -240 052 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 267 613 | 177 191 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 360 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 267 613 | 177 551 |
| Rörelsekostnader | 3, 4 | | |
| Driftskostnader | | -111 651 | -56 602 |
| Övriga externa kostnader | | -45 844 | -24 177 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -184 617 | -184 617 |
| Summa rörelsekostnader | | -342 112 | -265 396 |
| Rörelseresultat | | -74 499 | -87 845 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 314 | 146 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -20 124 | -15 044 |
| Summa finansiella poster | | -19 810 | -14 898 |
| Resultat efter finansiella poster | | -94 309 | -102 743 |
| Resultat före skatt | | -94 309 | -102 743 |
| Årets resultat | | -94 309 | -102 743 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 33 322 766 | 33 507 383 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 322 766 | 33 507 383 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 322 766 | 33 507 383 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 315 |
| Övriga fordringar | | 0 | 37 472 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 24 122 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 0 | 61 909 |
| <i>Kassa och bank</i> | 7 | | |
| Kassa och bank | | 215 347 | 132 512 |
| Summa kassa och bank | | 215 347 | 132 512 |
| Summa omsättningstillgångar | | 215 347 | 194 421 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 538 113 | 33 701 804 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 31 300 000 | 31 300 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 43 000 | 22 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 31 343 000 | 31 322 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -145 743 | -22 000 |
| Årets resultat | | -94 309 | -102 743 |
| Summa fritt eget kapital | | -240 052 | -124 743 |
| Summa eget kapital | | 31 102 948 | 31 197 257 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 400 000 | 2 400 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 25 345 |
| Skatteskulder | | 0 | 37 472 |
| Övriga skulder | | 28 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 35 137 | 41 730 |
| Summa kortfristiga skulder | | 35 165 | 104 547 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 538 113 | 33 701 804 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte förmål 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 kommunla fastighetsavgift motsvarande det lägsta av

- 1243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 7262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgör till 1 % av taxeringsvärdet i lokalerna.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fördelning rörelseintäkter

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter och hyresintäkter | | |
| Årsavgifter bostäder | -241 940 | -162 508 |
| | -241 940 | -162 508 |
| Vattenavgifter | | |
| Debiterade vattenavgifter | -25 670 | -14 683 |
| | -25 670 | -14 683 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Elavg. för drivkraft/belysning | 37 847 | 19 861 |
| Vatten | 28 212 | 20 538 |
| Fastighetsförsäkringar | 2 971 | 2 727 |
| Kabel-tv | 35 406 | 0 |
| Sophämtning | 7 215 | 11 668 |
| Reparationer | 0 | 1 245 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 563 |
| | 111 651 | 56 602 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier | 7 678 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 270 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 34 105 | 23 376 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 210 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 375 | 0 |
| Bankkostnader | 305 | 51 |
| Övriga externa kostnader | 900 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 675 |
| Kreditupplysningar | 0 | 75 |
| | 45 843 | 24 177 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 20 124 | 14 998 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 46 |
| | 20 124 | 15 044 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 692 000 | 11 538 000 |
| Inköp | | 22 154 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 692 000 | 33 692 000 |
| Ingående avskrivningar | -184 617 | -184 617 |
| Årets avskrivningar | -184 617 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -369 234 | -184 617 |
| Utgående redovisat värde | 33 322 766 | 33 507 383 |
| Taxeringsvärden byggnader | 7 000 000 | 8 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 1 599 000 | 1 168 000 |
| | 8 599 000 | 9 368 000 |
| Bokfört värde byggnader | 21 784 766 | 21 969 383 |
| Bokfört värde mark | 11 538 000 | 11 538 000 |
| | 33 322 766 | 33 507 383 |

Not 7 Likvida medel

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Likvida medel | | |
| Kassamedel | 43 159 | 0 |
| Banktillgodohavanden | 71 860 | 132 512 |
| Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel SPAB | 100 328 | 0 |
| | 215 347 | 132 512 |
| Betalda räntor | | |
| Under perioden erhållen ränta | 342 | |

Not 8 Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 300 000 | 4 000 000 | 22 000 | -22 000 | -102 743 | 31 197 257 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -102 743 | 102 743 | 0 |
| Årets avsättning | | | 21 000 | | -21 000 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -94 309 | -94 309 |
| Belopp vid årets utgång | 27 300 000 | 4 000 000 | 43 000 | -124 743 | -115 309 | 31 102 948 |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -94 309 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till - 115.309 kr. Beräkningen bygger på en reservering till underhållsfonden. Den sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 2 400 000 | 2 400 000 |
| | 2 400 000 | 2 400 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 621 | 1 947 |
| Upplupna elkostnader | 11 875 | 8 785 |
| Upplupna vattenavgifter | 0 | 7 092 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 2 840 |
| Övrigt | 0 | 6 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 21 642 | 21 060 |
| | 35 138 | 41 730 |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

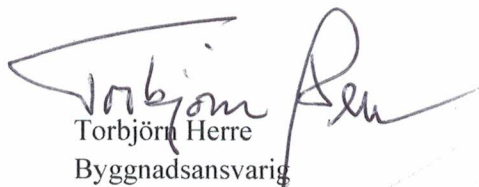
Sotenäs den 18 april 2017



Ulf Hedvall
Ordförande



Fredrik Fagersson
Medlemsansvarig



Torbjörn Herre
Byggnadsansvarig



Maria von Elek
Sekreterare



Erik Skoog
Revisor

