
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF S:t Clemens Seniorbostäder
Org nr: 716439-3337



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning enligt § 20 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av ordförande vid stämman
- d) Val av sekreterare vid stämman
- e) Val av två personer som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om kallelse till stämma skett enligt stadgarna
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i) Föredragning av revisorernas berättelse
- j) Fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- l) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- m) Fråga om arvoden
- n) Val av ordförande i föreningen
- o) Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisor och suppleant
- q) Val av valberedning
- r) Val av två ledamöter och en suppleant till styrelsen för samfälligheten
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende
- t) Beslut om att avsluta stämman

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF S:t Clemens
Seniorbostäder får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-12 & 2016-11-15.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende p.g.a. högre underhållskostnader, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. högre underhålls- och räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 592 % till 498 % .

I resultatet ingår avskrivningar med 385 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 52 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munkavången 3 i Helsingborg. På fastigheten finns uppförda byggnader med 54 lägenheter och en lokal med hyresrätt samt en gemensamhetslokal . Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Koralgatan 2- 24 och Malmögatan 9-13.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 ½ rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
4	26	11	13	0	54

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	17	33

Total tomtarea: 7 703 m²
Total bostadsarea: 3 847 m²
Total lokalaria: 170 m²

Årets taxeringsvärde 42 774 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 42 774 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Öresundskraft AB	El & fjärrvärmeleverans
Kone AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV

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 62 tkr och planerat underhåll för 468 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 426 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 372 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 265 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 100 tkr (286 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Arets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	11
Installationer	161
Huskropp utvändigt	107
Markytor	62
Garage och p-platser	127

Planerat underhåll	År
Takreovering	2019
Hissar	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Arne Olsson	Ordförande	Stämman	2019
Berit Näckmark	Sekreterare	Stämman	2018
Kurt Jönsson	Ledamot	Stämman	2018
Anette Hjortsberg	Ledamot	Stämman	2019
Gunilla Pettersson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Berger	Stämman	2018
Ulla Larsson	Stämman	2018
Bengt Lindskog	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Greethe Zaar	Stämman
Ann-Christin Jönsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	3 454	3 458	3 459	3 389	3 389
Årets resultat	474	551	307	160	607
Resultat exklusive avskrivningar	859	936	692	544	706
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-241	136	-88	-236	306
Balansomslutning	42 071	41 824	41 588	41 588	41 806
Soliditet	22%	21%	20%	19%	18%
Likviditet	498 %	592%	447%	594%	482%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	867	867	867	850	850
Driftkostnader, kr/m ²	474	461	451	446	378
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	358	357	394	335	339
Ränta, kr/m ²	111	108	168	216	248
Underhållsfond, kr/m ²	980	821	725	588	506
Lån, kr/m ²	8 053	8 105	8 175	8 288	8 384

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 889 000			3 298 395	-7 010 994	551 152
Disposition enl. årsstämmobeslut					551 152	-551 152
Reservering underhållsfond				1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-460 061	460 061	
Årets resultat						474 398
Vid årets slut	11 889 000			3 938 334	-7 099 782	474 398

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-6 459 842
Årets resultat	474 398
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	460 061
Summa	-6 625 383

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-6 625 383
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 453 895	3 457 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 152	22 433
Summa rörelseintäkter		3 490 047	3 480 029
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 905 469	-1 853 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 294	-242 889
Personalkostnader	Not 6	-22 557	-21 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-384 770	-384 770
Summa rörelsekostnader		-2 579 090	-2 502 470
Rörelseresultat		910 597	977 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 038	6 685
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-446 597	-433 092
Summa finansiella poster		-436 559	-426 407
Resultat efter finansiella poster		474 398	551 152
Årets resultat		474 398	551 152

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 258 665	38 643 435
Summa materiella anläggningstillgångar		38 258 665	38 643 435
Summa anläggningstillgångar		38 258 665	38 643 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-440	0
Övriga fordringar	Not 11	18 518	6 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 560	59 002
Summa kortfristiga fordringar		70 638	65 076
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 741 792	3 115 725
Summa kassa och bank		3 741 792	3 115 725
Summa omsättningstillgångar		3 812 430	3 180 801
Summa Tillgångar		42 071 095	41 824 236

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 889 000	11 889 000	
Fond för yttre underhåll	3 938 334	3 298 395	
Summa bundet eget kapital	15 827 334	15 187 395	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 099 781	-7 010 994	
Årets resultat	474 398	551 152	
Summa fritt eget kapital	-6 625 383	-6 459 842	
Summa eget kapital	9 201 951	8 727 553	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 104 226	32 314 226
Summa långfristiga skulder		32 104 226	32 314 226
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 14	245 000	245 000
Leverantörsskulder	Not 15	87 859	124 454
Skatteskulder		1 625	0
Övriga skulder	Not 16	5 183	2 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	425 251	410 354
Summa kortfristiga skulder		764 918	782 457
Summa Eget kapital och Skulder		42 071 095	41 824 236

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	100 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 334 765	3 334 766
Hyror, bostäder	3 100	0
Hyror, lokaler	6 600	7 200
Hyror, garage	69 816	73 311
Hyror, p-platser	50 202	49 304
Hyror, övriga	1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 600	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 887	-4 784
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 100	-400
Summa nettoomsättning	3 453 895	3 457 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	6 944	0
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Övriga rörelseintäkter	29 205	22 250
Summa övriga rörelseintäkter	36 152	22 433

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-468 219	-417 707
Reparationer	-62 015	-57 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 498	-113 225
Samfällighetsavgifter	-4 939	0
Försäkringspremier	-35 960	-31 515
Kabel- och digital-TV	-59 799	-60 332
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 083	-15 592
Obligatoriska besiktningar	-67 911	-71 967
Snö- och halkbekämpning	-15 809	-14 784
Statuskontroll	0	-3 541
Förbrukningsinventarier	-10 404	-18 398
Vatten	-103 184	-104 444
Fastighetsel	-92 499	-96 027
Uppvärmning	-467 908	-463 113
Sophantering och återvinning	-29 278	-35 872
Förvaltningsarvode drift	-347 961	-349 554
Summa driftkostnader	-1 905 469	-1 853 172

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-211 848	-201 456
Annonsering och reklam	-27 443	-16 048
IT-kostnader	-1 581	-1 440
Arvode, yrkesrevisorer	-7 687	-8 965
Övriga förvaltningskostnader	0	-9 988
Kreditupplysningar	-93	-545
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 854	0
Kontorsmateriel	-1 669	-1 905
Telefon och porto	-7 994	-2 352
Bankkostnader	-349	-190
Övriga externa kostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-266 294	-242 889

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-2 557	-1 638
Summa personalkostnader	-22 557	-21 638

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-384 770	-384 770
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-384 770	-384 770

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 038	6 464
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	0	220
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 038	6 685

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-410 347	0
Övriga räntekostnader	-85	-400 322
Övriga finansiella kostnader	-36 165	-32 770
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-446 597	-433 092

ml

Not 10 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	54 740 253	54 740 253
Mark	1 320 800	1 320 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 061 053	56 061 053
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 17 417 618	-16 263 308
	-17 417 618	-16 263 308
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 384 770	- 1 154 310
	-384 770	- 1 154 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 802 388	-17 417 618
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 258 665	38 643 435
Varav		
Byggnader	36 937 865	37 322 635
Mark	1 320 800	1 320 800
Taxeringsvärden		
Byggnader	47 760 000	41 760 000
Lokaler	1 014 000	1 014 000
Totalt taxeringsvärde	42 774 000	42 774 000
Varav mark	7 900 000	7 900 000
Not 11 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	2 965
Skattekonto	18 518	3 109
Summa övriga fordringar	18 518	6 074
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	7 959
Förutbetalda försäkringspremier	37 454	35 960
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 106	15 083
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 560	59 002

AW

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 564	8 725
Bankmedel	2 519 482	2 501 486
Transaktionskonto	1 219 746	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	605 514
Summa kassa och bank	3 741 792	3 115 725

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	32 349 226	32 559 226
Långfristig skuld vid årets slut	32 349 226	32 559 226

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88 %	2018-01-28	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
SWEDBANK	1,05 %	2021-12-27	11 204 226,00	0,00	105 000,00	11 099 226,00
SWEDBANK	2,05%	2024-05-24	10 890 000,00	0,00	140 000,00	10 750 000,00
Summa			32 559 226,00	0,00	245 000,00	32 349 226,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 245 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 245 000 kr årligen.

Not 15 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	87 859	124 454
Summa leverantörskulder	87 859	124 454

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms	2 240	2 649
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Clearing	2 521	0
Summa övriga skulder	5 183	2 649

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	48 380	15 847
Upplupna elkostnader	9 929	9 111
Upplupna värmekostnader	52 749	63 925
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 193	301 471
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 251	410 354

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	50 466 000	50 406 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

2018-05-08

Ort och datum

Per-Arne Olsson

Kurt Jönsson

Anette Hjortsberg

Britt Berger

Gunilla Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

16/5 2018

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Clemens Seniorbostäder, org. nr 716439-3337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Clemens Seniorbostäder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 utlyser, 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 iverkliga 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 S:t Clemens Seniorbostäder 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 fortlöppande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Helsingborg den 16 maj 2018

KPMG AB



Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor

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).

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. 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.

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. 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 skuldyngd 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 S:t Clemens Seniorbostäder

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF S:t Clemens Seniorbostäder 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

