

Årsredovisning

för

Brf Bävern 17

716419-4990

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Bävorn 17, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den ~~17 maj 2016~~: 16 maj 2019 /KB

Föreningens byggnad

Fastigheten består av 21 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 1.442 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 337 (1 315) kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 41 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 200 000 kr och markvärdet är 28 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Fastum AB är anlitad för föreningens ekonomiska förvaltning och Tived Fastighetservice AB för föreningens tekniska förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 september 1991.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

ka
11-
11B

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 381 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs med utgångspunkt i underhållsplanen och uppgår till 150 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga fastighetslån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Blomdahl, Ordförande Andreas Albihn Margareta Börjesson Ida Calås Håkan Fryklund Carolina Niveman
-----------	---

Suppleanter	Roger Svensson John Österdahl
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen konstituerande sig direkt efter stämman. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Kerstin Norlin
Allegretto Revision AB

Valberedning

Lars Sundman	Sammanställande
Ida Calås	

Ku
2018
* HE ON MB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat under 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 (31) medlemmar. Under året har inga (5) överlåtelser skett.

3 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2018.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	595	550	550	550
Resultat efter finansiella poster	-150	-128	-103	-274
Resultat exkl. avskrivningar	-183	-120	-95	-266
Soliditet (%)	98,85	99,11	99,20	98,85

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 060 142	5 768 077	775 812	-1 483 530	-277 558	14 842 943
Avsättning till yttre fond			150 000			150 000
Disposition av föregående års resultat:				-277 558	277 558	0
Årets resultat					-300 001	-300 001
Belopp vid årets utgång	10 060 142	5 768 077	925 812	-1 761 088	-300 001	14 692 942

Ku
M. H.
R. M. O. K. B.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 761 088
årets förlust	-300 001
	-2 061 089
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 061 089
	-2 061 089

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ku
M
CN
HB

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	595 128	550 008
Övriga rörelseintäkter		9 725	5 965
Summa rörelseintäkter		604 853	555 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-555 958	-455 620
Övriga externa kostnader	4	-85 469	-116 144
Avskrivningar	5	-116 648	-116 648
Summa rörelsekostnader		-758 075	-688 412
Rörelseresultat		-153 222	-132 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 221	4 881
Summa finansiella poster		3 221	4 881
Resultat efter finansiella poster		-150 001	-127 558
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-150 000	-150 000
Summa bokslutsdispositioner		-150 000	-150 000
Årets resultat		-300 001	-277 558

KL
21-
AB 100 AN MB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 826 054	13 942 702
Summa materiella anläggningstillgångar		13 826 054	13 942 702
Summa anläggningstillgångar		13 826 054	13 942 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 505	0
Övriga fordringar	6	150 951	70 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 934	30 837
Summa kortfristiga fordringar		181 390	101 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		855 770	932 549
Summa kassa och bank		855 770	932 549
Summa omsättningstillgångar		1 037 160	1 033 730
SUMMA TILLGÅNGAR		14 863 214	14 976 432

Ku
ZF
HB
AP
CU
HB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 828 219	15 828 219
Fond för yttre underhåll		925 812	775 812
Summa bundet eget kapital		16 754 031	16 604 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 761 088	-1 483 530
Årets resultat		-300 001	-277 558
Summa fritt eget kapital		-2 061 089	-1 761 088
Summa eget kapital		14 692 942	14 842 943
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 231	50 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	90 041	83 436
Summa kortfristiga skulder		170 272	133 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 863 214	14 976 432

Ku
MI- W
X 110 ONMB

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-150 001	-127 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 648	116 648
Förändring skatteskuld/fordran		462	6 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-32 891	-4 502
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 505	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 005	-18 185
Förändring av leverantörsskulder		30 178	-2 930
Förändring av kortfristiga skulder		6 604	16 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten		381	-9 587
Årets kassaflöde		381	-9 587
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		990 634	1 000 221
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		991 015	990 634

ku
27-
AB AP CN MB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har lagts som en post i resultaträkningen för att styrelsen anser detta som en mer rättvisande bild redovisningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	550 008	550 008
Kabel-TV och bredband	40 320	0
Hysesintäkter övrigt	4 800	0
	595 128	550 008

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	49 075	45 000
Trädgårdsskötsel	0	1 362
Städkostnader	30 000	30 819
Hyra av entrémattor	5 106	0
Snöröjning/sandning	5 288	5 000
Serviceavtal	3 302	5 574
Hisskostnader	5 171	5 034
Besiktningkostnader	0	10 000
Reparationer	79 070	12 957
Hissreparationer	0	7 766
Planerat underhåll	1 464	6 800
Fastighetsel	30 133	28 068
Uppvärmning	184 956	185 953
Vatten och avlopp	27 298	26 032
Avfallshantering	31 466	29 969
Försäkringskostnader	41 919	33 385
Kabel-tv	58 505	5 579

Ku
HP CN
KB

Förbrukningsinventarier	0	8 236
Förbrukningsmaterial	3 205	8 086
	555 958	455 620

Not 4 Övriga externa kostnader

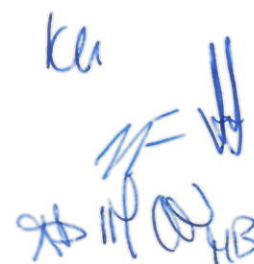
	2018	2017
Fastighetsavgift	28 077	27 615
Porto	987	1 641
Föreningsgemensamma kostnader	0	6 358
Revisionsarvode	13 438	12 500
Ekonomisk förvaltning	29 000	28 752
Bankkostnader	1 500	2 500
Underhållsplan	0	31 295
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 260
Övriga poster	12 467	1 223
	85 469	116 144

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	9 664 948	9 664 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 664 948	9 664 948
Ingående avskrivningar	-573 246	-456 598
Årets avskrivningar	-116 648	-116 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-689 894	-573 246
Redovisat värde mark	4 851 000	4 851 000
Utgående värde mark	4 851 000	4 851 000
Utgående redovisat värde	13 826 054	13 942 702

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	14 886	10 977
Skattefordran	820	1 282
Avräkningskonto förvaltare	135 245	58 085
	150 951	70 344

ken


Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel tv	14 656	14 626
Försäkring	5 011	8 961
Ekonomisk förvaltning	8 266	7 250
	27 933	30 837

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsel	3 356	2 791
Fjärrvärme	25 003	27 203
Förutbetalda avgifter och hyror	61 682	53 443
	90 041	83 437

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjer avgifterna med 5% från 2019-01-01.

Byte av elstammar och indragning 3-fas i fastigheten avslutades inte under 2018, då projektet är kostsamt

beslutade styrelsen att tillsätta projektgrupp för grundlig upphandling med offerter och referenser + en ekonomigrupp för att ta fram underlag för finansiering. Styrelsen är i slutfasen med upphandling, uppstart planeras till efter sommaren.

ku
NT
MB

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	0	0
	0	0

Stockholm 2019-05-15



Anna Blomdahl



Andreas Albihn



Margareta Börjesson



Ida Gata's Martell



Håkan Fryklund



Carolina Niveman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20

Allegretto Revision AB



Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bävern 17
Org.nr 716419-4990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bävern 17 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Bävern 17 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 20 maj 2019

Allegretto Revision KB

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor