

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Klippan 10

716419-2606

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klippan 10, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler och garage åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning.

Byggnad

Föreningen äger sedan 1985 fastigheten Hovingsberg 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Hästholmsvägen 10. Fastigheten byggdes 1945.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattas av 45 bostadsrättslägenheter, 1 övrig lokal, 8 förråd samt garage med 14 parkeringsplatser (varav 4 MC-platser).

Vid årets utgång var föreningens samtliga 45 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal, 8 förråd samt 12 garageplatser uthyrda.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök

30 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-28 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-08-01.

Organisationsanslutning

Föreningen är i dag medlem i Fastighetsägarna.

m

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-04-12 och konstituerande styrelsemöte 2016-04-19 haft följande utseende:

Niklas Asplund	Ordförande
Victor Heinerud	Kassör, vice ordförande
Åsa Fröding	Sekreterare
Fredrik Ajnefors	Ledamot
Peter Fredborg	Ledamot
Bernt Åström	Suppleant
Dolly Sandgren	Suppleant, vice sekreterare
Jonas Sandström	Suppleant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 st protokollförda möten samt en extrastämma

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

ADECO Revisorer KB	Godkänd revisor, Mats Lehtipalo
Johan Uhlander	Revisorssuppleant, Brf. Klippan 10

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Mikael Berglind	Sammanställande
Carl-Olof Berg	
Sanna Sandin Hansson	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Tekniska gruppen

Styrelsen har haft hjälp av tekniska gruppen som berett olika frågor under året. Fredrik Ajnefors, Peter Fredborg, Patrik Ekeröth, Victor Heinerud och Peder Ahlberg.

Lokal- och garagegruppen

Styrelsen har haft hjälp av lokal och garagegruppen som berett olika frågor under året. Fredrik Ajnefors, Bernt Åström, Christer Larsson och Mikael Blomquist.

Trädgårdsgruppen

Styrelsen har haft hjälp av trädgårdsgruppen som berett olika frågor under året. Dolly Sandgren, Carl Olof Berg, Peter Fredborg, Peter Johansson, Emelie Molinder, Linda Gessl Muhr, Patrik Mähler, Petter Nilsson, Lars Rosendal, Zandra Oliw.

M

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar fördelat på 45 bostadsrätter.

4 st bostadsrätter har överlåtits under året:

Marianne Millgård har flyttat och nya medlemmar i lägenhet nr 43 är Irene och Åke Johansson. Irene var sedan tidigare medlem i föreningen.

Irene Johanssons lägenhet nr 16 har överlåtits till Victor Heinerud. Victor var sedan tidigare medlem i föreningen.

Victor Heineruds lägenhet nr 6 har överlåtits till Ellen Severinsson samt Ola och Christina Severinsson.

Emma Ärenman har flyttat och nya medlemmar i lägenhet nr 7 är Göran Olsson och Nina Schönström-Olsson.

Vid årsskiftet 2016-12-31 hade föreningen tre beviljade andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 110 kr.

Pantsättningsavgift debiteras f.n. 440 kr. Andrahandsuthyrning debiteras f.n. 369 kr per månad.

Händelser under året

Under februari anlätades Projektledarhuset att hjälpa föreningen med arbetena rörande ventilation samt tak- och balkongrenovering. Peter Ording för ventilationsarbetet och Mats Stoltenberg för tak- och balkongarbetena.

Den 12 april hölls ordinarie föreningsstämma.

Vårens städdagar genomfördes 14-15 maj med mycket bra uppslutning.

Under senare delen av maj besiktades taket inför det kommande renoveringsarbetet. Besiktningen visade på att renovering av plåten inte var ett alternativ utan det blir byte av plåt.

Under maj fick vi problem med TÅV som tömmer vår tidningsbehållare. Resultatet blir att vi byter leverantör till Ragn-Sells.

30 maj inbjöd trädgårdsgruppen till trädgårdsmingel för att uppmärksamma våra fina buskpiöner.

I slutet av juli hade vi en mindre vattenskada i ett kök till följd av ett stopp i avloppet.

Under september beslutades att anlita FMS Bygg för tak- och balkongrenoveringen.

Höstens städdagar genomfördes 22-23 oktober, återigen med bra uppslutning.

Under oktober och november genomfördes ventilationsarbetet med byte av fläkten på vinden samt byte av ventilationsdon i alla lägenheter. Injustering gjordes av huset och arbetet avslutades med en OVK som godkändes. Arbetet gick mycket smidigt tack vare att alla i huset hjälpte till med tillgång till sina lägenheter.

Under november genomfördes stamspolning av samtliga avloppsstammar. I arbetet rengjordes även vattenlås i lägenheterna.

Tredje adventsglögg hölls på takaltanen den 11 dec.

Styrelsen har deltagit med en representant i Danviksklippans Boråd.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1 411 787	1 386 272	1 384 000	1 391 298
Resultat efter finansiella poster	141 254	206 942	266 359	330 134
Soliditet, %	98	99	99	92



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	168 283
årets resultat	141 254
Totalt	309 537
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	113 000
överföring till balanserat resultat	196 537
Totalt	309 537

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 241 716	1 241 675
Hysesintäkter, garage		87 622	86 286
Hysesintäkter, lokaler		47 652	47 628
Övriga intäkter		34 797	10 683
Nettoomsättning		1 411 787	1 386 272
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 039 093	-978 648
Avskrivning byggnad	3	-149 660	-144 978
Avskrivning markanläggning	4	-6 646	-12 729
Avskrivning byggnadsinventarier	5	-83 616	-52 352
Rörelseresultat		132 772	197 565
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 482	9 377
Resultat efter finansiella poster		141 254	206 942
Resultat före skatt		141 254	206 942
Årets resultat		141 254	206 942



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	14 850 963	14 532 418
Markanläggning	4	67 024	73 670
Byggnadsinventarier	5	64 136	147 752
Inventarier	6	-	-
		<hr/>	<hr/>
		14 982 123	14 753 840
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		14 982 123	14 753 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		33 280	28 001
Skattefordringar		3 734	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 820	21 567
		<hr/>	<hr/>
		61 834	49 568
<i>Kassa och bank</i>		2 428 097	2 480 121
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 489 931	2 529 689
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		17 472 054	17 283 529



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		5 116 907	5 116 907
Upplåtelseavgifter		10 824 108	10 824 108
Fond för yttre underhåll		942 000	829 000
		<u>16 883 015</u>	<u>16 770 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		168 283	74 341
Årets resultat		141 254	206 942
		<u>309 537</u>	<u>281 283</u>
Summa eget kapital		<u>17 192 552</u>	<u>17 051 298</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 693	43 483
Skatteskulder		-	1 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 809	187 155
		<u>279 502</u>	<u>232 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 472 054</u>	<u>17 283 529</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar (8 500 000)	-	-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Markanläggningar	5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.



Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	10 216	10 216
Städning	45 000	45 000
Sotning/ventilation	39 594	42 775
Hiss	46 294	7 214
Tvättstuga	4 158	14 491
Gård	13 602	58 872
Pannrum	-	6 375
Reparation och underhåll byggnad	115 103	61 093
Elavgifter	37 054	35 380
Fjärrvärme	338 166	306 010
Vatten och avlopp	53 560	43 770
Sophämtning	40 705	32 999
Fastighetsförsäkringar	30 608	31 240
Kabel-TV	50 298	50 956
Övriga fastighetskostnader	9 096	14 507
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 705	62 610
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Revisionsarvoden	10 281	17 200
Ekonomisk förvaltning	58 805	57 784
Övriga förvaltningskostnader	24 122	30 339
Arbetsgivaravgift, löneskatt	10 726	9 817
Summa	1 039 093	978 648

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Hovingsberg 2 i Stockholms kommun.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Totala ytan är enligt taxeringsbeskedet 2 183 kvm varav 2 171 kvm lägenhetsyta och 12 kvm lokalyta.

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	14 497 833	14 375 952
Årets inköp	468 205	121 881
Ingående avskrivning enligt plan	-2 203 115	-2 058 137
Årets avskrivning enligt plan	-149 660	-144 978
Mark	2 237 700	2 237 700
Utgående bokfört värde	14 850 963	14 532 418
Taxeringsvärde bostäder	41 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde lokaler	577 000	555 000
LM	41 577 000	37 555 000

Not 4 Markanläggning

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	132 921	132 921
Ingående avskrivning enligt plan	-59 251	-46 522
Årets avskrivning enligt plan	-6 646	-12 729
Utgående bokfört värde	67 024	73 670

Not 5 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	1 294 644	1 183 206
Årets inköp		111 438
Utrangeringar	-44 925	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 146 892	-1 094 540
Utrangeringar	44 925	
Årets avskrivning enligt plan	-83 616	-52 352
Utgående bokfört värde	64 136	147 752

Not 6 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	33 099	33 099
Ingående avskrivning enligt plan	-33 099	-33 099
Utgående bokfört värde	-	-

Not 7 Eget kapital

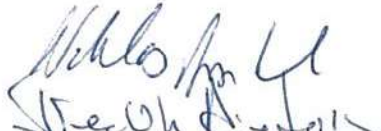
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 116 907	10 824 108	829 000	74 341	206 942
Disposition enligt årsstämmobeslut			113 000	93 942	-206 942
Årets resultat					141 254
Vid årets slut	5 116 907	10 824 108	942 000	168 283	141 254

M

Underskrifter

Stockholm 2017-03-14

Niklas Asplund



Fredrik Ajnefors

Victor Heinerud



Peter Fredborg

Åsa Fröding



Min revisionsberättelse har avgivits 2017-03-15



ADECO Revisorer KB
Godkänd revisor Mats Lehtipalo

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klippan 10
Org.nr. 716419-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klippan 10 för år 2016. 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- 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. Risker 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.

U

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 Bostadsrättsföreningen Klippan 10 för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

M

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaper. 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 15 mars 2017



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far