



ÅRSREDOVISNING

BRF Kavröhusen

Org.nr 769606-7219

2016-01-01 - 2016-12-31

Verksamhetsberättelse sid. 1 - 3.

Eget kapital och
resultatdisposition sid. 4 .

Balans-och resultat
med efterföljande noter sid 5 - 10

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för Brf Kavröhusen, Åhus, avger med denna handling förvaltningsberättelse och årsredovisning för verksamhetsåret 2016 (2016-01-01 – 2016 12 31).

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades och registrerades 2001 02 08 och förvärvade samma år fastigheten Åhus 17:105.

Totala anskaffningskostnaden 2001-2002 angavs vara 40.000.000:-kr.

Markförvärvet registrerades hos inskrivningsmyndigheten 2001-06 - 27 till en kostnad av 5.500.000:-kr.

Taxeringsvärdet 2015 var 18.833.000:-kr, varav byggnader 14.033.000:- kr (75%) och mark 4.800.000:-kr (25%).

Byggnader består av 20 st 1-plans radhus, förrådsbyggnader och car-portar.

Föreningens bostäder fördelas enligt följande:

3 st 91 kvm; 7 st 110 kvm och 10 st 122 kvm – totalt 2.263 kvm.

I bostadsytorna inräknas inte inglasade uteplatser.

Total bostadsyta är 2.263 kvm. Total tomtyta är 22 022 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad.

Väsentliga händelser som påverkat verksamhetsåret 2016.

Ordinarie årsstämma med redovisning av verksamhet 2015 hölls 2016 05 12.

Vid stämman representerades 17 st av de 20 bostadsrätterna med närvarande medlemmar och 2 st med fullmakter.

Under året har avhållits 14 st protokollförda styrelsesammanträden.

Ett antal åtgärder har under året genomförts som påverkat föreningens löpande drift och ekonomiska förvaltning.

Bl.a.

- utbyte till mera miljövänlig och energisnålare ytterbelysning;
- uppgradering av värmeanläggningen för att uppnå lägre energiförbrukning (bevakning och uppföljning fortsätter under 2017);
- nytt avtal tecknat med totalentreprenör för skötsel/underhåll markytor/trädgård;
- nytt avtal tecknat med HSB Skåne (Kristianstad) fr.o.m. 2017 01 01 för löpande bokföring och ekonomiförvaltning (hittillsvarande anlita byrå har meddelat att den på grund av minskning av verksamheten inte önskar fortsätta);
- omläggning av föreningens lån och överenskommelse med kreditgivaren för långsiktig finansiering (mera därom nedan).

Under förhösten genomfördes en kurs i hjärt-/lungräddning med användning av föreningens hjärtstartare. I samband därmed togs fram handling, som tilldelats alla boende, för enskilt agerande vid befarat hjärtstillestånd.

Årsstämmans § 16 anses därmed uppfylld.

Efter diskussion med Skatteverket, Bokföringsnämnden och föreningens aukt. revisor Johan Törnquist har styrelsen beslutat att framtida avskrivningar på byggnader skall vara 276.000:-kr/år. Mark är inte föremål för avskrivningar.

I markvärdet finns ett dolt oredovisat övervärde, i förhållande till anskaffningsvärdet 5,5 Mkr, om man jämför prisnivån med annan byggnadsplanlagd mark i Åhus tätort.

Långsiktig plan för avskrivningar och vid en amortering av föreningens lån med 175.000:-kr årligen fr.o.m. 2019 kommer bokförda värden och skuldbelastning med utgångspunkt från anskaffningsvärdet 40 Mkr vara enligt följande:

År	Bokf.värde tkr x/	Avskrivn. tkr/år (31/12)	Belåning tkr (31/12)	Amortering tkr/år	Belånings-% ansk.värde (40.000 tkr)	Belånings- % bokf.värde	
2017	35.788	276	15.309	---	38,3	42,8	x/inkl.mark 5.500 tkr
2019	35.236	276	15.134	175	37,8	43,1	
2025	33.580	276	14.084	175	35,2	41,9	
2050	26.680	276	9.709	175	24,3	36,4	
2100	12.880	276	959	175	2,4	7,4	

Nya stadgar registrerades av bolagsverket 2016-01-07. Även om en enig styrelse 2015 föreslaget en ytterligare ändring, som också medgivit s.k. kapitaltillskott, påverkar de nya stadgarna föreningens och dess styrelses verksamhet.

De väsentliga ändringarna är

- att styrelsen får omplacera föreningens lån, dock inte-utan stämmans godkännande-ta upp nya lån;
- att styrelseledamöter/suppleanter väljs på mandattider av två år med olika antal jämna resp. ojämna år;
- att 1 st ledamot och 1 st suppleant kan väljas utan att vara medlem i föreningen;
- att avsättning till reparationsfond(s.k. yttre fond)årligen skall vara 0,15% av prisbasbeloppet/kvm lägenhetsyta.

Om framtida kapitaltillskott skall bli möjlig måste stadgarna § 7 anpassas.

Med kreditgivaren, Sparbanken Skåne(Kristianstad) har överenskommelse träffats om förändring av föreningens lån. Räntekostnaderna kommer under de närmaste åren bli avsevärt lägre.

Den nya belåningen består av tre lån, varav två placerade i Swedbank Hypotek och en i Sparbanken Skåne(Kristianstad) Samtliga har räntebetalningar/år, med samma förfalldagar. Lånen är amorteringsfri 2017 och 2018.

Motsvarande amorteringsbelopp skall avsättas för att förstärka föreningens likviditet.

Styrelsen ser detta som nödvändigt på grund av risken för höga framtida kostnader, speciellt vad avser föreningens kulvertsystem för värme/vatten/avlopp. Styrelsen har, efter 2015 inträffat ledningsbrott och tidigare påtalade höga kostnader för uppvärmning, speciellt granskar dessa omständigheter. De ökade avsättningarna till reparationsfonden avses också bidra till att undvika framtida ökade lånebehov.

Ovannämnda påverkande händelser gör att styrelsen betraktar att motionerna 1-4 till stämman 2015 är besvarade och utredda.

Styrelsen har ambitioner, att även i fortsättning, noggrant följa utvecklingen av energiförbrukningen, att ligga i framkant med nödvändiga åtgärder som bidrar till en låg och säker energiförbrukning.

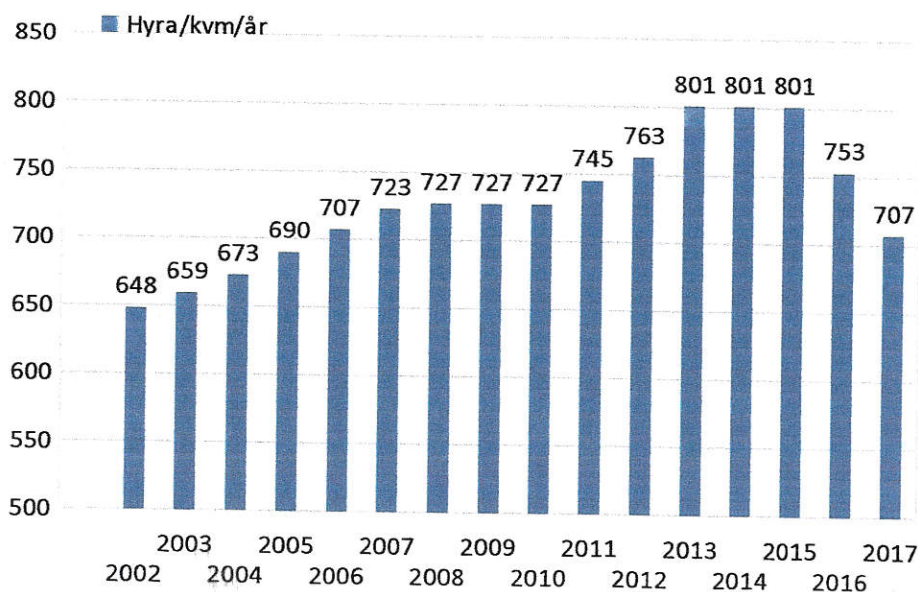
Styrelsen har under året också bevakat utvecklingen vad avser exploatering och angränsande markområden.

I maj 2016 beslutade Regeringen att Finansinspektionens krav på amorteringskrav av bostadslån gäller fr.o.m 2016 0601

Detta berör inte bostadsrättsföreningar direkt utan enbart bostadsrättshavares belåning av deras borätt.

Under 2016 har månadsavgifterna kunnat sänkas fr.o.m. 2016 04 01.

Månadsavgifterna förändring (kr/kvm lägenhetsyta) under åren framgår av nedanstående. Angivna belopp är medeltal/år då förändringar ibland skett under löpande år.



Handwritten signature/initials

Under 2016 har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årsstämman 2016 05 12 valdes följande som ledamöter/suppleanter i styrelsen;

		Mandattid
Kjell-Arne Svanberg	ordförande	2 år
Agneta Ewe		2 år
Sala Nouno		2 år
Lennart Pettersson		1 år (av styrelsen vald till vice ordf.)
Gunilla Strand (suppleant)		1 år

Som valberedning:

Nils Pierre och Olle Linde

Som revisor;

Johan Törnquist (ordinarie), Josefin Lind (suppleant)

Förväntad utveckling 2017

Månadsavgifterna har kunnat sänkas fr.o.m. 2017 01 01

Byggnadernas skick kommer att granskas enligt krav i stadgarna (§ 8)

Några större underhåll eller reparationer är inte planerade, dock kommer tak och asfaltytor speciellt granskas.

Styrelsens förhoppning är att de närmaste åren kunna bibehålla nuvarande månadsavgifter.

~ dS AS

Eget kapital

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Rep fond</u>	<u>Bal. Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Belopp vid årets ingång	20 122 000	156 917	1 223 739	55 626
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			55 626	-55 626
Avsättning rep. fond		150 376	-150 376	
lanspråktagande rep. fond		-61 531	61 531	
Årets resultat				331 764
	<u>20 122 000</u>	<u>245 762</u>	<u>1 190 520</u>	<u>331 764</u>

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst avsätts till yttre fonden.

Årets vinst	331 764,00
Yttre fonden	-331 764,00
Balanserat resultat	<u>1 190 520,08</u>
S:a balan. resultat	1 190 520,08

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

Handwritten signature

Resultaträkning (kr)		2016	2015
Nettoomsättning	Not 1	1 710 006	1 817 762
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-768 650	-1 137 060
Personalkostnader	Not 3	-22 761	-21 200
Avskrivningar		-276 000	-276 000
		<u>-1 067 411</u>	<u>-1 434 260</u>
Rörelseresultat		642 595	383 502
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	Not 4	31	1 027
Räntekostnader		-310 862	-328 903
		<u>-310 831</u>	<u>-327 876</u>
Resultat efter finansiella poster		331 764	55 626
Årets Resultat		331 764	55 626

Handwritten initials and a checkmark.

Balansräkning (kr)	2016	2015
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5		
Byggnader o mark	36 064 250	36 340 250
	<u>36 064 250</u>	<u>36 340 250</u>
Summa anläggningstillgångar	36 064 250	36 340 250
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	6 645	5 822
Förut. kostnader/Uppl. intäkter Not 6	33 309	31 303
	<u>39 954</u>	<u>37 125</u>
Kassa och bank Not 7	1 310 566	891 990
Summa omsättningstillgångar	1 350 520	929 115
SUMMA TILLGÅNGAR	37 414 770	37 269 365

Balansräkning (kr)	2016	2015
Eget kapital och skulder		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	20 122 000	20 122 000
Yttre underhållsfond	245 762	156 917
<u>Fritt eget kapital</u>		
Fritt eget kapital	1 190 520	1 223 739
Årets resultat	331 764	55 626
Summa eget kapital	21 890 046	21 558 282
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder kreditinstitut	15 309 050	15 303 650
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	18 042	20 484
Uppl. Kostnader/Förut. Intäkter	191 632	209 499
Kort. låneskuld kreditinstitut		171 600
Övriga kortar. skulder	6 000	5 850
	215 674	407 433
Summa skulder	15 524 724	15 711 083
Summa skulder och eget kapital	37 414 770	37 269 365

21 ds ds

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning är gjord med 0,8 % på ingående anskaffningsvärde.

Fond för underhåll (stadgarna §8)

Fond för underhåll redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Minimiavsättning sker enl. stadgarna § 8.

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 704 006	1 812 762
Gästhus	6 000	5 000
Summa	1 710 006	1 817 762

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
Uppvärmning och el	208 600	225 062
Vatten	53 548	42 801
Sophämtning	48 397	48 402
Underhåll	95 854	516 424
Utemiljö inkl. snöröjning	118 146	66 777
Övriga fastighetskostnader	171 145	164 716
Förvaltningskostnader inkl hjärtstartare	72 960	72 878
Summa	768 650	1 137 060

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

<u>Arvoden</u>	2016	2015
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	20 000	19 500
Sociala kostnader	2 761	1 700
Summa	22 761	21 200

Not 4 Finansiella poster	2016	2015
Ränteintäkter	-31	-1 027
Räntekostnader	310 862	328 903
Summa	310 831	327 876

~
AP
RS

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Föreningen äger fastigheten Åhus 17:105 .		
<u>Byggnader och mark</u>		
Byggnad och mark	40 369 956	40 369 956
Summa	40 369 956	40 369 956
Ack. Avskrivning byggnader	-4 029 706	-3 753 706
Årets avskrivningar byggnad	-276 000	-276 000
Summa	-4 305 706	-4 029 706
Bokfört värde	36 064 250	36 340 250

Bokfört värde av mark utgör 5 500 000 kr.

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 18 833 000 kr varav markvärde 4 800 000 kr.

Not 6 Förutbet. kostnader/Upplup. intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsförsäkring	33 309	31 303
Summa	33 309	31 303

Not 7 Kassa o Bank	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kassa	3 936	1 978
Sparbanken Skåne	978 840	791 803
Sparbanken Skåne konto för yttre underhåll	327 790	98 209
	1 310 566	891 990

Not 8 Skuld till kreditinstitut	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Långivare</u> <u>Räntesats</u> <u>Löptid</u>		
Swedb hypot	1,44 2020-11-25	7 164 000
Swedb hypot	1,21 2019-11-25	4 396 000
Sparb Skåne	1,03 3 mån	3 749 050
Sparb Skåne	bunden 3,02% 2016-11-10	2 612 500
Sparb Skåne	bunden 3,1% 2017-11-10	2 537 500
Sparb Skåne	rörlig 1,02%	7 164 000
Sparb Skåne	rörlig 1,005%	1 361 250
Sparb Skåne	rörlig 1,15%	1 800 000
Summa	15 309 050	15 475 250

Kortfr. låneskuld kreditinstitut som amorteras inom ett år

171 600

Kortfr. låneskuld kreditinstitut som amorteras inom fem år

525 000

858 000

Samtliga lån är amorteringsfria t.o.m. 2018.

Not 9 Uppl. Kostnader/Förutb. Intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Skatteskulder	12 204	12 170
Upplupna räntor	13 213	22 655
Löner och soc. avgifter, AMF	2 761	1 700
Förutbetalda hyror	126 234	142 892
Revisionsarvode	8 500	8 500
Fasab	1 616	
Krst renhållning	4 099	
C 4 Energi	4 245	3 940
Fortum	18 760	17 642
Summa	<u>191 632</u>	<u>209 499</u>

Ställda panter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Uttagna pantbrev (4 st pantbrev)	19 878 000	19 878 000

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Framtida väsentliga händelser

Underhåll

Byggnadernas krav kommer att granskas enligt krav i stadgarna § 8.

Några större underhåll är inte planerade, dock kommer tak och asfaltytor att granskas.

Månadsavgifter

Styrelsens förhoppning är att de närmaste åren kunna bibehålla nuvarande månadsavgifter.

Kristianstad 2017-03-05

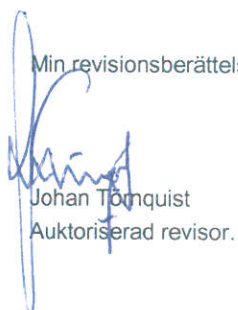

Kjell-Arne Svanberg


Lennart Pettersson


Agneta Ewe


Sala Nouno

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 7 april 2017


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kavröhusen org.nr 716406-2619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kavröhusen 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 för föreningen.

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 revisionsmed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kavröhusen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 7 april 2017



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor