

Årsredovisning

för

Brf Kabyssen

769613-0322

Räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

Ke FH
AV A

Styrelsen för Brf Kabyssen, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017–09–01 – 2018–08–31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2005-09-08 och förvärvade fastigheten Domaren 14 i Vaxholms kommun 2006-01-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 december 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Edin Bengt Nyman Felix Molin Mikael Vigvinter
Suppleant	Carl Elis Björkman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Patrik Zettergren på Revisionsbyrån Fyrtornet AB.

Överlåtelse samt hyresgäster

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till en lägenhet överlåtits.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Domaren 14 i Vaxholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 871 kvadratmeter. Fastigheten består av 24 st bostadslägenheter, 3 lokaler och 3 källarförråd. Lägenhetsytorna uppgår till 1 164 kvadratmeter och lokalytorna uppgår till 509 kvadratmeter, totalt 1 673 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1947. Byggnaderna innehåller totalt 24 bostadslägenheter varav 23 är upplåtit med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Medlemsinformation

Föreningen har den 2018-08-31 totalt 32 medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Ke FM
MV A

Fastighetslån och taxeringsvärde

Den 2018-08-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 8 687 500 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2018 års taxering uppgår till 24 783 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	12 200 000	8 600 000	20 800 000
Lokaler	2 985 000	998 000	3 983 000
Summa	15 185 000	9 598 000	24 783 000.

Företagets säte är Vaxhom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- BoVera Konsult AB som är Kabyssens ekonomiska förvaltare förvärvades av Fastum AB.
- Styrelsen godkände tidigare beslutad justering av månadsavgifterna för år 2018. Månadsavgifterna står nu i proportion till bostadsytorna registrerade i föreningens ombildningsdokument.
- Digitala versioner av Kabyssens dokument är överförda till arkivsystemet som levereras av Fastum.
- Byte av ventil och ställdon för tappvatten i föreningens fjärrvärmeväxlare.
- Byte av ventilationsfilter i samtliga 3 lokalaggregat.
- Hyresgästen som hyrt kontorslokalen i gatuplanet och förråd i källarplanet har flyttat ut, lokalerna är lediga fr.o.m. 2018-09-01. Styrelsen söker ny hyresgäst och har haft många som tittat på lokalen. Förhandlingar pågår med två intressenter. Ingen har emellertid hittills valt att gå vidare.
- Två av Kabyssens tre lån har lagts om.
- En lägenhetsöverlåtelse, lägenhet 1007 på Hamngatan 15.
- Skymningsrelä och ytterbelysningen mot Hamngatan och bakgården har ersatts och reparerats.
- Reparation av en tvättmaskin och mangeln i tvättstugan.
- Utryckningar för personer som varit fast i hissarna.
- Rutinmässigt underhåll av hissarna.
- Soptunnorna har märkts upp med information om att de endast är avsedda för Brf Kabyssen respektive för biblioteket.
- Taggbusken på bakgården har tagits bort.
- En ny placering av föreningens parkeringsplatser på bakgården har utvärderats.
- Högtrycksrensning av avloppsrör efter stopp i avlopp i lägenheter.
- Stopp i avlopp med översvämning i bibliotekets personallokal som kommunen hyr av Brf Kabyssen.
- Inspektion av fastighetens tak.
- Två ansökningar om andrahandsuthyrning som godkändes.
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) påbörjad, ej avslutad inom verksamhetsåret.
- Styrelsen undersöker leverantörer av nya hissars eftersom de nuvarande, gamla hissarna inte kommer att kunna underhållas i obegränsad tid framöver.

KE FM
M
A

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 671 297	1 644 958	1 622 315	1 604 313
Resultat efter finansiella poster	539 532	308 828	570 529	491 057
Balansomslutning	33 152 289	32 770 827	33 088 477	33 095 606
Soliditet (%)	73,20	72,40	70,77	69,03
Lån/kvm bostadsyta vid årets slut	7 463	7 848	8 108	8 591
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	1,14	1,45	1,71
Årsavgift per kvm	861	906	892	892

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Lån/kvm bostadsyta vid årets slut

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

ke FM
M B

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond hissen	Fond yttre underhåll	Fritt eget Kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 705 020	3 334 944	237 618	664 005	3 785 277	23 726 864
Disposition av föregående års resultat:			43 868	74 349	-118 217	0
Årets resultat					539 532	539 532
Belopp vid årets utgång	15 705 020	3 334 944	281 486	738 354	4 206 592	24 266 396

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 667 060
årets vinst	539 532
	4 206 592

disponeras så att	
Avsättning underhållsfond hissen	43 868
Avsättning yttre underhållsfond	74 349
i ny räkning överföres	4 088 375
	4 206 592

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

ke FM
M Jo

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 671 297	1 644 958
Övriga rörelseintäkter		14 266	24 371
Summa rörelseintäkter		1 685 563	1 669 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-614 917	-823 035
Övriga externa kostnader	4	-137 511	-136 208
Avskrivningar	5, 6	-302 281	-302 281
Summa rörelsekostnader		-1 054 709	-1 261 524
Rörelseresultat		630 854	407 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 382	-99 112
Summa finansiella poster		-91 322	-98 977
Resultat efter finansiella poster		539 532	308 828
Årets resultat		539 532	308 828

Ke FM
MV AS

Balansräkning

Not

2018-08-31

2017-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	31 808 255	32 088 550
Inventarier, verktyg och installationer	6	14 489	36 475
Summa materiella anläggningstillgångar		31 822 744	32 125 025

Summa anläggningstillgångar

31 822 744

32 125 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		56 538	50 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 687	21 554
Summa kortfristiga fordringar		73 225	71 731

Kassa och bank

Kassa och bank		1 256 320	574 072
Summa kassa och bank		1 256 320	574 072
Summa omsättningstillgångar		1 329 545	645 803

SUMMA TILLGÅNGAR

33 152 289

32 770 828

Ve FM
AV An

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 705 020	15 705 020
Upplåtelseavgifter		3 334 944	3 334 944
Fond för yttre underhåll		738 354	664 005
Fond underhåll hissen		281 486	237 618
Summa bundet eget kapital		20 059 804	19 941 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 667 060	3 476 449
Årets resultat		539 532	308 828
Summa fritt eget kapital		4 206 592	3 785 277
Summa eget kapital		24 266 396	23 726 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	8 687 500	8 687 500
Summa långfristiga skulder		8 687 500	8 687 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 910	136 127
Övriga skulder		0	23 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	176 483	196 933
Summa kortfristiga skulder		198 393	356 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 152 289	32 770 828

Ve FM
M A

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.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Markarbeten	10
Inventarier och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter	1 002 236	997 400
Hyror bostäder	70 812	70 812
Hyror lokaler	558 016	543 156
P-plats och garage	22 104	22 920
Debiterad fastighetsskatt	10 678	10 670
Hysesintäkter, övr objekt moms	7 451	0
	1 671 297	1 644 958

Not 3 Driftskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Städkostnader	35 838	35 151
Hisservice/besiktning	10 270	0
Reparationer	75 909	203 886
Hissreparationer	19 178	79 076
Fastighetsel	30 909	32 189
Uppvärmning	242 799	246 901
Vatten och avlopp	70 858	77 409
Avfallshantering	51 256	71 784
Försäkringskostnader	41 270	44 265
Kabel-tv	32 552	29 523
Förbrukningsinventarier	1 570	1 816
Förbrukningsmaterial	2 508	1 035
	614 917	823 035

Ve FM
M A

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fastighetsskatt	71 390	71 390
Telefoni	4 617	3 979
Porto	65	0
Revisionsarvode	20 160	18 880
Ekonomisk förvaltning	34 356	36 585
Bankkostnader	3 695	2 734
Övriga poster	692	2 383
Annonsering	280	0
Kontorsmaterial	2 256	0
Övriga resekostnader	0	257
	137 511	136 208

Not 5 Byggnader och mark

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 064 793	35 064 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 064 793	35 064 793
Ingående avskrivningar	-2 976 243	-2 695 948
Årets avskrivningar	-280 295	-280 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 256 538	-2 976 243
Utgående redovisat värde	31 808 255	32 088 550

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	219 863	219 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 863	219 863
Ingående avskrivningar	-183 388	-161 402
Årets avskrivningar	-21 986	-21 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 374	-183 388
Utgående redovisat värde	14 489	36 475

Ve FM
MV A

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Försäkring	15 442	10 387
Telefon	1 245	1 158
Ekonomisk förvaltning	0	3 027
Kabel TV	0	2 485
Hisskostnader	0	2 709
Bankavgift	0	475
Sophämtning	0	1 313
	16 687	21 554

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Swedbank - 2857678235	1,060	2019-05-24	1 500 000	1 500 000
Swedbank - 2858390772	1,140	2018-10-25	1 750 000	1 750 000
Swedbank - 2857895961	1,000	2019-06-19	5 437 500	5 437 500
			8 687 500	8 687 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnad	14 554	5 102
Elkostnader	888	4 528
Vatten	15 481	17 763
Revisionsarvode	19 800	19 440
Fjärrvärme	3 621	5 803
Sophantering	6 223	3 453
Förutbetalda hyror/avgifter	115 917	140 843
	176 484	196 932

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Ve FM
AK
Ar

Vaxholm 2018-11-07



Kerstin Edin



Felix Molin

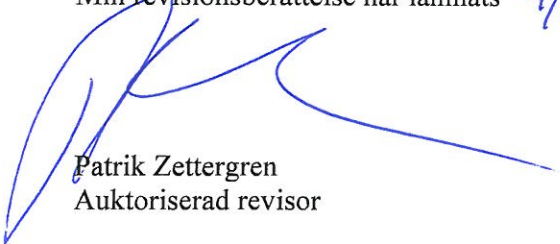


Bengt Nyman



Mikael Vigvinter

Min revisionsberättelse har lämnats 9/11 2018



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kabyssen
Org.nr. 769613-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kabyssen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31.

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 augusti 2018 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:

- 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Kabysen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 räkenskaperna. 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 9/11 2018


Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor