
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Alven
Org nr: 746000-2020



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

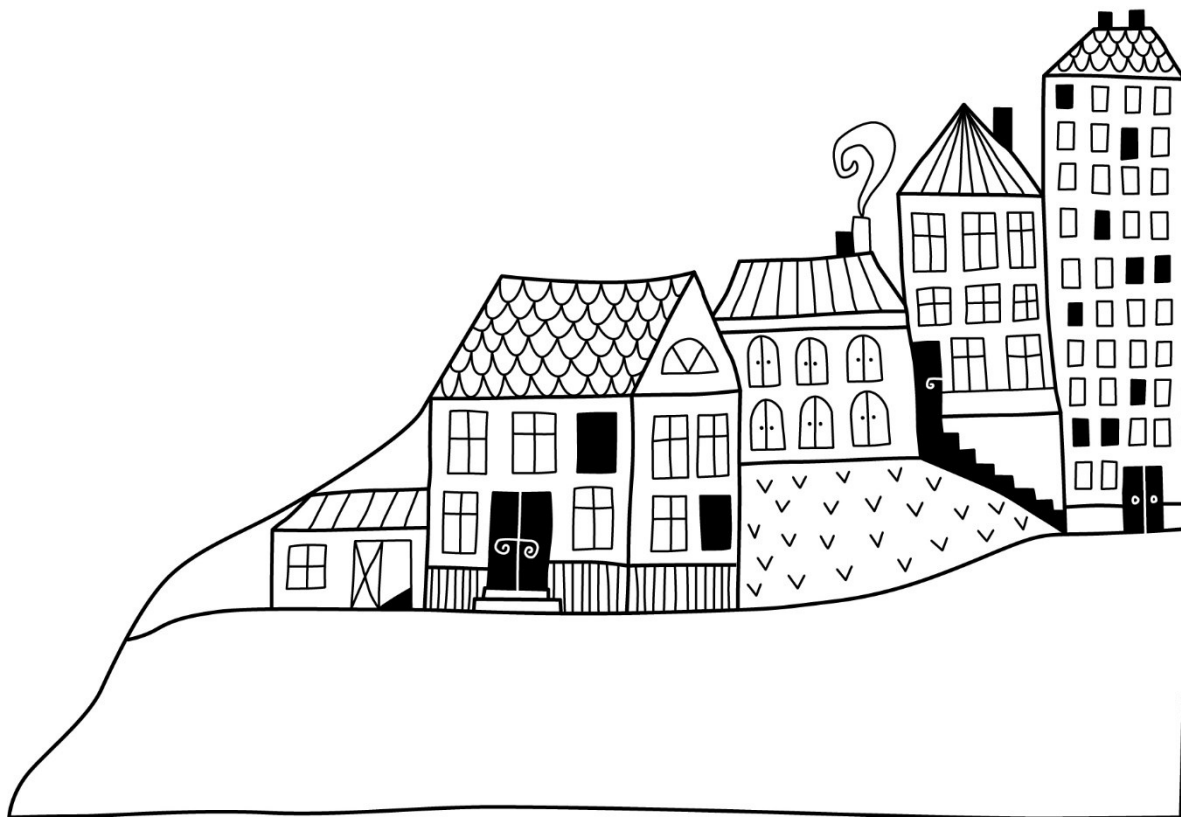
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Alven 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 299 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alven 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 40 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Nobelvägen 11 och Bragegatan 2 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning


1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
15	23	1	1	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea:	1500 m ²
Total bostadsarea:	2 094 m ²
Total lokalarea:	144 m ²

Årets taxeringsvärde 16 876 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

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 108 tkr och planerat underhåll för 2 368 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 666 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 318 kr/m².

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 256 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 407 tkr (672 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 666 tkr (318 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I samband med föreningens nuvarande underhåll så har man utnyttjat vad som har funnits i underhållsfonden för att balansera resultatet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	Under 1980-talet
Fönsterbyte	Under 1990-talet
Elbyte	1997
Balkongombyggnad	2001
Bredbandsanslutning	2003
Säkerhetsdörrar	2006
Torktumlare och torkrumsavfuktare	2014
Stuprör	2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	409
Huskropp utvändigt	1 959

Planerat underhåll	År
Gemensam EL	2018

Efter stämman 2017-06-20 samt extrastämman 2018-02-15 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Johnsson	Ordförande	Stämma	2018
Jeanette Nilsson	Ledamot	Stämma	2019
Robertino Clazzer	Ledamot	Stämma/ Avgick 2018-01-30	
Jeanette Kjarsgård	Ledamot	Extrastämma	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Kjarsgård	Stämma / Avgick 2018-02-15	2018
Marcus Engdahl	Extrastämma	
Denise Mattsson	Extrastämma / Avgick 2018-02-15	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening köpt en Brf Lokal i föreningen samt under bokslutets så har marken skrivits upp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10.


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

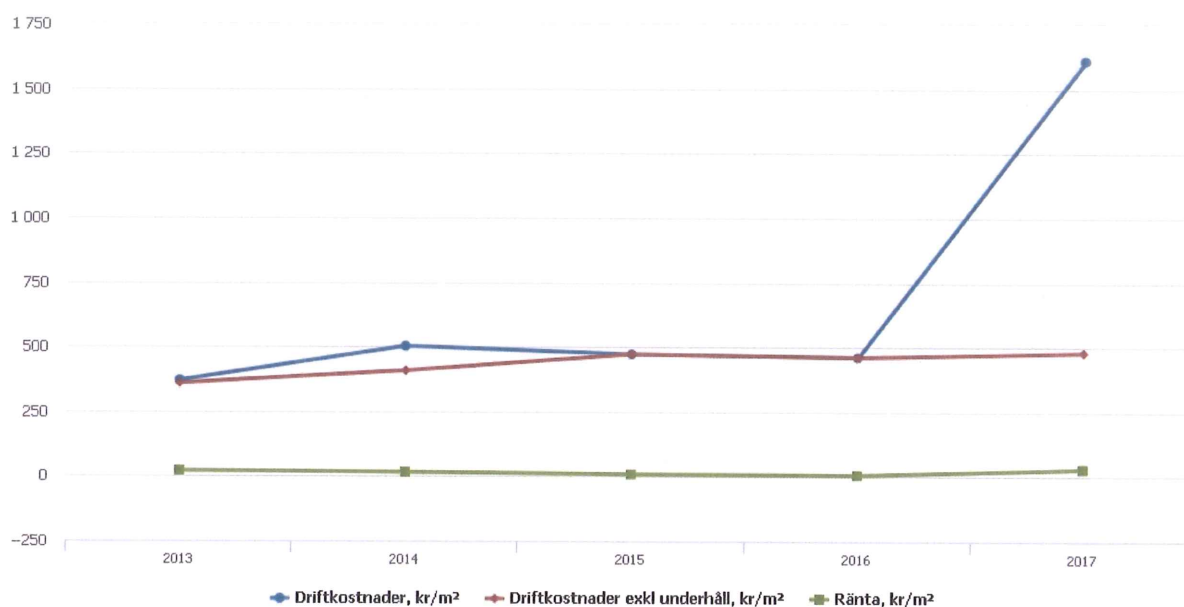
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 424 kr/m²/år.

6 Överlåtelse av bostäder har skett (föregående år 7st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtlig bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 223	1 199	1 150	1 150	1 134
Resultat efter finansiella poster	- 2 398	104	-96	-223	87
Årets resultat	-2 398	104	-96	-223	87
Resultat exklusive avskrivningar	-2 299	205	20	-106	204
Avsättning till underhållsfond kr/m²	318	318	71	71	71
Balansomslutning	8 515	2 477	2 356	2 572	2 769
Kassaflöde, indirekt metod	30	221	-73	-144	136
Soliditet %	42	24	21	23	29
Likviditet %	274	277	262	237	324
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	396	417	394	394	387
Bränsletillägg, kr/m²	154	160	160	160	160
Driftkostnader, kr/m²	1 609	460	472	503	370
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	478	460	472	408	359
Ränta, kr/m²	28	5	8	16	21
Underhållsfond, kr/m²	0	805	487	416	440
Lån, kr/m²	2 215	756	779	801	823

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 231	0	1 686 769	-1 260 431	104 309
Disposition enl. årsstämmobeslut				104 309	-104 309
Reservering underhållsfond			666 323	-666 323	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 353 092	2 353 092	
Avsättning till uppskrivningsfonden		5 350 000			
Årets resultat					-2 398 352
Vid årets slut	57 231	5 350 000	0	530 647	-2 398 352


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 156 122
Årets resultat	-2 398 352
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 323
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 353 092
Summa	-1 867 705

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 867 705
-----------------------------------	--------------------

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	1 222 674	1 199 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 304	164 666
Summa rörelseintäkter		1 315 978	1 363 942
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 369 616	-964 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 718	-118 262
Personalkostnader	Not 6	-66 737	-66 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 548	-100 266
Summa rörelsekostnader		-3 656 618	-1 249 009
Rörelseresultat		-2 340 640	114 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6	458
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-57 718	-11 081
Summa finansiella poster		-57 712	-10 623
Resultat efter finansiella poster		-2 398 352	104 309
Årets resultat		-2 398 352	104 309

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 751 029	1 493 127
Inventarier	Not 11	0	7450
Summa materiella anläggningstillgångar		6 751 029	1 500 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna Bostadsrätter	Not 12	712 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		712 500	0
Summa anläggningstillgångar		7 463 529	1 500 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	22 645	540
Övriga fordringar	Not 14	24 241	24 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	57 510	36 037
Summa kortfristiga fordringar		104 396	60 813
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	946 603	916 106
Summa kassa och bank		946 603	916 106
Summa omsättningstillgångar		1 050 998	976 919
Summa Tillgångar		8 514 527	2 477 496

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	57 231	57 231	
Uppskrivningsfond	5 350 000	0	
Fond för yttre underhåll	0	1 686 769	
Summa bundet eget kapital	5 407 231	1 744 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	530 647	-1 260 431	
Årets resultat	-2 398 352	104 309	
Summa fritt eget kapital	-1 867 705	-1 156 122	
Summa eget kapital	3 539 526	587 878	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 590 817	1 537 485
Summa långfristiga skulder		4 590 817	1 537 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 668	46 668
Leverantörsskulder	Not 19	86 447	90 989
Skatteskulder	Not 20	2 728	2 728
Övriga skulder	Not 21	28 453	27 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	219 889	183 881
Summa kortfristiga skulder		384 185	352 133
Summa Eget kapital och Skulder		8 514 527	2 477 496

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 398 352	104 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	99 548	100 266
Summa	-2 298 804	204 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 298 804	204 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-43 583	-9
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 052	63 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 310 335	268 005
Investeringsverksamheten		
Investering i Bostadsrättslokal	-712 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-712 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 053 332	-46 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 053 332	-46 668
Årets kassaflöde	30 497	221 337
Likvidamedel vid årets början	916 106	694 769
Likvidamedel vid årets slut	946 603	916 106

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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. Räkna 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	120
Balkongombyggnad	Linjär	50
Övriga standardförbättringar	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	25
Bredband	Linjär	20
Elomläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	828 520	813 293
Årsavgifter, lokaler	71 101	74 001
Bränsleavgifter, bostäder	323 053	311 981
Summa nettoomsättning	1 222 674	1 199 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	48 640	24 000
IT-avgifter	17 500	42 000
Övriga ersättningar	4 704	-32
Fakturerade kostnader	360	1 080
Övriga rörelseintäkter	22 100	0
Försäkringsersättningar	0	97 618
Summa övriga rörelseintäkter	93 304	164 666

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-2 368 083	0
Reparationer	-108 053	-166 293
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 760	-56 760
Försäkringspremier	-19 691	-17 534
Kabel- och digital-TV	-65 420	-65 220
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 005
Serviceavtal	-6 000	-6 000
Obligatoriska besiktningar	0	-4 455
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	-10 932	-17 508
Vatten	-187 334	-113 399
Fastighetsel	-46 005	-39 358
Uppvärmning	-336 201	-336 939
Sophantering och återvinning	-29 061	-39 753
Förvaltningsarvode drift	-117 324	-91 951
Summa driftkostnader	-3 369 616	-964 175

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 267	-71 556
Underhållsplan	-0	-18 750
Hyra inventarier & verktyg	-6 563	0
Resekostnader	0	-198
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 113	-6 555
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 272	0
Representation	-7 159	-1 061
Kontorsmateriel	-2 864	-1 982
Bankkostnader	-1 255	-360
Övriga externa kostnader	0	-850
Summa övriga externa kostnader	-120 718	-118 262

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Övriga kostnadsersättningar	-7 595	-7 500
Sociala kostnader	-14 142	-13 805
Summa personalkostnader	-66 737	-66 305

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	- 92 098	-101 066
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 450	800
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-99 548	-100 266

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	260
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	87
Övriga ränteintäkter	6	111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	458

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-26 183	-10 839
Övriga räntekostnader	-2 400	-217
Övriga finansiella kostnader	-29 135	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-57 718	-11 081

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	413 400	413 400
Mark	149 000	149 000
Tillkommande utgifter	2 898 642	2 898 642
	3 461 042	3 461 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 461 042	3 461 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-413 400	-413 400
Tillkommande utgifter	-1 554 515	-1 453 449
	- 1 967 915	- 1 866 849
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 098	-101 066
	- 92 098	- 101 066
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 060 013	- 1 967 915
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning av mark	5 350 000	0
	5 350 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 751 029	1 493 127
Varav		
Mark	5 499 000	149 000
Tillkommande utgifter	1 252 029	1 344 127
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 377 000	11 377 000
Mark	5 499 000	5 499 000
Totalt taxeringsvärde	16 876 000	16 876 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	138 673	138 673
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 673	138 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-131 223	-132 023
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Maskiner och inventarier	-7 450	800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-138 673	-131 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	7 450

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Egna Bostadsrätter	712 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	712 500	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	545	540
Kundfordringar	22 100	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 645	540

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 702	14 696
Övriga kortfristiga fordringar	9 539	9 540
Summa övriga fordringar	24 241	24 236

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 664	19 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 462	16 346
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 384	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 510	36 037

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	355	1 077
Bankmedel	17 473	13 483
Transaktionskonto	928 775	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	901 546
Summa kassa och bank	946 603	916 106

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	4 637 485	1 584 153
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 668	-46 668
Långfristig skuld vid årets slut	4 590 817	1 537 485

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK			1 362 500	-1 362 500	0	0
SWEDBANK			221 653	0	221 653	0
SWEDBANK	0,90 %	2018-08-28	0	2 324 576	11 667	2 312 909
SWEDBANK	0,90 %	2018-08-28	0	2 324 576	0	2 324 576
Summa			1 584 153	3 286 652	233 320	4 637 485

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 186 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 404 145 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	46 668	46 668
Summa övriga skulder till kreditinstitut	46 668	46 668

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	86 447	90 989
Summa leverantörskulder	86 447	90 989

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	2 728	2 728
Summa skatteskulder	2 728	2 728

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	28 093	27 867
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	28 453	27 867

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 818	991
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 318	500
Upplupna elkostnader	5 000	3 709
Upplupna vattenavgifter	11 500	9 400
Upplupna värmekostnader	49 601	49 262
Upplupna kostnader för renhållning	1 500	2 330
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 651	101 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 889	183 881

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 649 152	3 261 000

Eventualförpliktelser

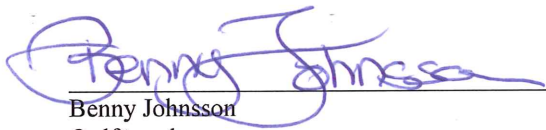
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 0 0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

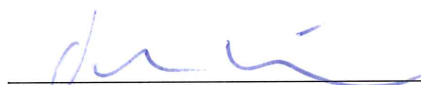
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-13
Ort och datum



Benny Johnsson
Ordförande


Jeanette Kjarsgård


Jeanette Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-26

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alven, org.nr 746000-2020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alven 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.


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

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, i förekommande fall, 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 Alven 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 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.

Malmö den 26 april 2018

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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 skuldtynad 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, d.v.s. 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 Alven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Alven 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

