



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Reviret 12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reviret 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pierre Issa	Ledamot	Avgått 180128
Ehsan Kaboudvand	Ledamot	
Liz Irene Sakota	Ledamot	
Julia Ekstrand	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Karlsson	Ordinarie Extern	EKTA Revision AB
---------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Reviret 4,13,14,15	2013	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via separat frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 4 småhus.

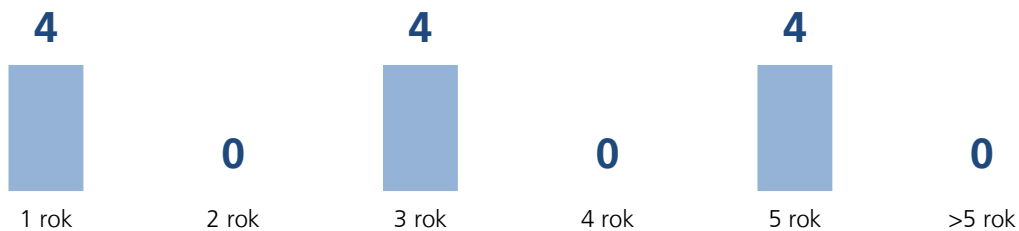
Värdeåret är 2014-2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 852 m², varav 852 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

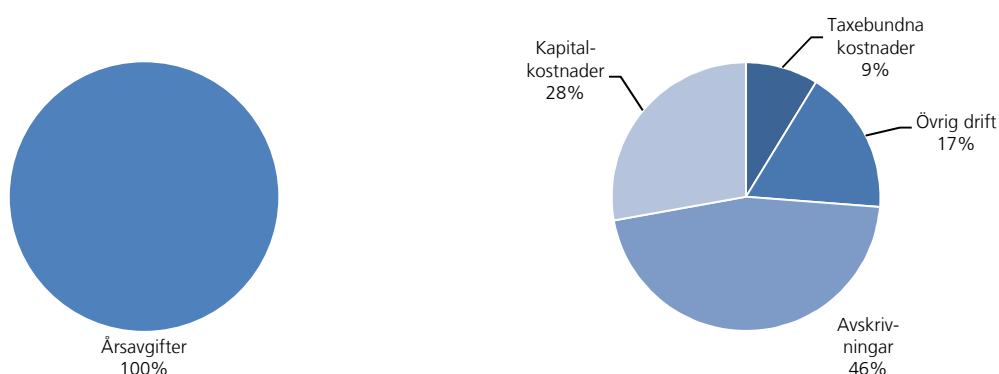
Avtal	Leverantör
Sophämtning	SRV
Vatten	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	429 371	278 571
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	495 504	495 504
Finansiella intäkter	40	227
Minskning kortfristiga fordringar	39 618	0
	535 162	495 731
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	169 050	119 173
Finansiella kostnader	179 136	184 052
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 656
Minskning av kortfristiga skulder	44 260	2 050
	392 446	344 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	572 087	429 371
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 716	150 800

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	368
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 596	14 596	14 596
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	216	140
Soliditet (%)	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	-103	92
Nettoomsättning (tkr)	496	496	313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 852 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 140 000	0	0	31 140 000
Fond för yttre underhåll	105 785	35 962	0	69 823
S:a bundet eget kapital	31 245 785	35 962	0	31 209 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-117 383	-35 962	-103 199	21 778
Årets resultat	-148 347	-148 347	103 199	-103 199
S:a ansamlad förlust	-265 730	-184 309	0	-81 421
S:a eget kapital	30 980 055	-148 347	0	31 128 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 347
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-81 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 962
summa balanserat resultat	-265 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-265 730
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	495 504	495 504
Summa rörelseintäkter		495 504	495 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-83 308	-80 796
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 742	-38 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-295 705	-295 705
Summa rörelsekostnader		-464 755	-414 878
RÖRELSERESULTAT		30 749	80 626
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 136	-184 052
Summa finansiella poster		-179 096	-183 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 347	-103 199
ÅRETS RESULTAT		-148 347	-103 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	42 894 590	43 190 295
Summa materiella anläggningstillgångar	42 894 590	43 190 295
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 894 590	43 190 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	539 125	436 027
Summa kortfristiga fordringar	539 125	436 027
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 000	33 000
Summa kassa och bank	33 000	33 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	572 125	469 027
SUMMA TILLGÅNGAR	43 466 715	43 659 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 140 000	31 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	105 785	69 823
Summa bundet eget kapital		31 245 785	31 209 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 383	21 778
Årets resultat		-148 347	-103 199
Summa fritt eget kapital		-265 730	-81 421
SUMMA EGET KAPITAL		30 980 055	31 128 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	12 412 000	12 436 000
Summa långfristiga skulder		12 412 000	12 436 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	24 000	0
Leverantörsskulder		4 968	4 716
Skatteskulder		0	39 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	45 692	50 754
Summa kortfristiga skulder		74 660	94 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 466 715	43 659 322

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	495 523	495 523
Öresutjämning	-19	-19
	495 504	495 504

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Taxebundna kostnader		
Vatten	29 752	28 536
Sophämtning/renhållning	26 632	26 372
	56 384	54 908
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 924	25 888
	26 924	25 888
TOTALT DRIFTKOSTNADER	83 308	80 796

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 025	0
	Föreningskostnader	176	0
	Förvaltningsarvode	36 298	35 326
	Administration	688	3 051
	Konsultarvode	36 250	0
		85 742	38 377
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	295 705	295 705
		295 705	295 705
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 486 000	43 486 000
	Utgående anskaffningsvärde	43 486 000	43 486 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-295 705	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-295 705	-295 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-591 410	-295 705
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 894 590	43 190 295
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 915 520	13 915 520
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 260 000	9 260 000
	Taxeringsvärde mark	4 260 000	4 260 000
		13 520 000	13 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 520 000	13 520 000
		13 520 000	13 520 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	38	39 656
	Klientmedel hos SBC	539 087	396 371
		539 125	436 027

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	69 823	34 566
	Reservering enligt stadgar	35 962	35 257
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	105 785	69 823

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,940 %	12 436 000	0	2018-12-03
	Handelsbanken	1,480 %	0	12 436 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		12 436 000	12 436 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 000	0	
			12 412 000	12 436 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 316 000 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 436 000	17 436 000

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	9 742	14 826
	Avgifter och hyror	35 950	35 928
		45 692	50 754

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Reviret 12 Bostadsrättsförening, org.nr 769627-2934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Reviret 12 Bostadsrättsförening för år 2017.

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 2017 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. K3: Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. / K2: Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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:



EKTA

- 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 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 Reviret 12 Bostadsrättsförening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.



EKTA

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:

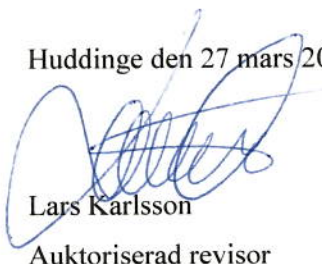
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Huddinge den 27 mars 2018



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor