

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Drevvikens Strand
Org nr: 716417-8043



Dagordning §22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983 och nuvarande stadgar registrerades 2005. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klangen 1 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus i 1 våning, 53 bostadshus i 2 våningar och 63 bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1982-1983. Fastighetens adress är Klangvägen 1-177 samt Kvintettvägen 1-59.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår bl.a. styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	Summa
57	22	40	119

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	112	32

Total bostadsarea: 12 743 m²

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
El (nätägare)	Vattenfall AB
El (leverantör)	Luleå Energi AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fiber	Telia

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 341 tkr och planerat underhåll för 7 095 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 000 tkr. Dessutom har en extra reservering gjorts om 500 tkr enligt stämmobeslut. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	21
Fönsterbyte	6 998
Markytor	77

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m
Stellan Spångberg	Ordförande	Stämman	2018
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman	2018
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman	2019
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman	2019
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m.
Christel Stigberth	Stämman	2019
Jan Malmgren	Stämman	2018
Tobias Norman (avgick i juni 2017)	Stämman	2018
Kristoffer Karlsson	Riksbyggen	2018

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Tomas Hahn	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Barbro Johansson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Kent Åkesson (sammankallande)	Stämman
Jari Martikainen	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört fönsterbyte vilket inneburit ett större minusresultat innan fondförändring. Fönsterbytet har medfört minskade likvida medel, då föreningen finansierat projektet med egna medel och ej upptagit några nya lån. På bokslutsdagen hade föreningen 4 691 tkr i likvida medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 och på bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 182. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

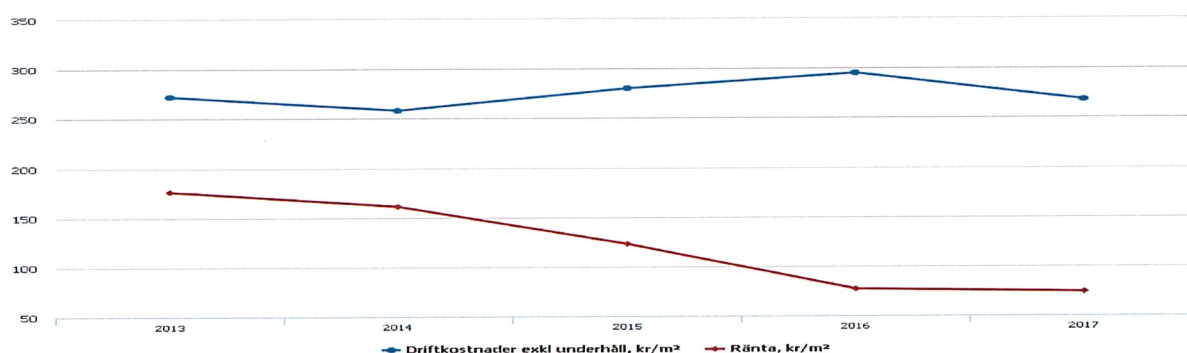
Ekonomi

Årets resultat är avsevärt lägre än föregående år p.g.a. de underhållskostnader föreningen ådragit sig genom det fönsterbyte som utförts under året. Exkluderar man underhållskostnaderna, så har dock driftkostnaderna i föreningen minskat jämfört med föregående år beroende på framförallt lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat med ca 43 tkr, p.g.a. omsatta lån som inneburit nya lägre räntesatser.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 505 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012, då den höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (vilken ger full kostnadstäckning) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift tills vidare. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 720	8 721	8 712	8 691	8 700
Resultat efter finansiella poster	-4 546	1 727	-170	437	-5 580
Avsättning till underhållsfond kr/m²	196	126	126	122	94
Balansomslutning	70 950	75 525	73 813	74 157	74 683
Soliditet %	12	18	16	16	15
Likviditet %	308	543	371	309	174
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	572	572	572	572	572
Bränsletillägg, kr/m²	72	72	0	72	72
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	268	295	280	258	272
Ränta, kr/m²	74	77	123	161	176
Underhållsfond, kr/m²	171	531	436	454	423
Lån, kr/m²	4 768	4 772	4 776	4 780	4 784

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 069 922	6 770 207	664 172	1 727 202
Disposition enl. årsstämmobeslut		500 000	1 227 202	-1 727 202
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 095 180	7 095 180	
Årets resultat				-4 545 742
Vid årets slut	4 069 922	2 175 027	6 986 554	-4 545 742

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 891 373
Årets resultat	-4 545 742
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 095 180
Summa	2 440 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 440 811
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 720 001	8 721 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	456 092	458 887
Summa rörelseintäkter		9 176 093	9 180 347
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 514 762	-4 140 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-798 646	-789 775
Personalkostnader	Not 6	-468 251	-530 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 040 739	-1 040 739
Summa rörelsekostnader		-12 822 399	-6 501 546
Rörelseresultat		-3 646 306	2 678 801
Finansiella poster			
Resultat från andelar i RB Intresseförening		16 422	16 422
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 967	13 384
Räntekostnader fastighetslån		-937 826	-981 405
Summa finansiella poster		-899 437	-951 599
Resultat efter finansiella poster		-4 545 742	1 727 202
Årets resultat		-4 545 742	1 727 202
Tillägg till resultaträkningen			
Extra avsättning till underhållsfonden enligt stämmobeslut		-500 000	0
Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna		-2 000 000	-1 600 000
Årets ianspråktagande underhållsfond		7 095 180	385 562
		49 438	512 764

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	65 415 100	66 338 076
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	582 892	700 654
Summa materiella anläggningstillgångar		65 997 991	67 038 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		66 176 491	67 217 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		54 562	54 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 201	24 540
Summa kortfristiga fordringar		81 763	79 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 691 256	8 228 550
Summa kassa och bank		4 691 256	8 228 550
Summa omsättningstillgångar		4 773 019	8 307 652
Summa Tillgångar		70 949 510	75 524 882

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 069 922	4 069 922
Fond för yttre underhåll	2 175 026	6 770 207
Summa bundet eget kapital	6 244 948	10 840 129
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 986 554	664 172
Årets resultat	-4 545 742	1 727 202
Summa fritt eget kapital	2 440 811	2 391 373
Summa eget kapital	8 685 760	13 231 502
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 712 485
Summa långfristiga skulder		60 712 485
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000
Leverantörsskulder	Not 16	148 169
Skatteskulder	Not 17	82 988
Övriga skulder	Not 18	72 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 197 168
Summa kortfristiga skulder		1 551 265
Summa Eget kapital och Skulder	70 949 510	75 524 882

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. Ränta 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	100
Garage	Linjär	25
Jordras	Linjär	30
Lekplats	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Traktor	Linjär	10
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 285 628	7 285 737
Hyror, garage	453 250	471 800
Hyror, p-platser	66 450	67 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-14 105
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 750
Rabatter	0	-640
Bränsleavgifter, bostäder	914 673	914 618
Summa nettoomsättning	8 720 001	8 721 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fiber Telia	443 100	466 826
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	12 992	0
Inkassointäkter	0	1 799
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	12
Övriga rörelseintäkter	0	-9 750
Summa övriga rörelseintäkter	456 092	458 887

Not 4 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-7 095 180	-385 562
Reparationer	-341 095	-723 493
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-914 753	-882 028
Försäkringspremier	-97 706	-94 174
Kabel- och digital-TV	0	-10 608
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 800
Service/övervakningssystem skadedjur	-21 274	-20 495
Bevakningskostnader	-7 839	-8 010
Snö- och halkbekämpning	-14 813	-8 000
Förbrukningsinventarier	-35 931	-158 877
Fordons- och maskinkostnader	-180 846	-58 191
Vatten	-288 022	-273 835
Fastighetsel	-115 031	-88 247
Uppvärmning	-1 317 403	-1 349 254
Sophantering	-17 155	-82 974
Trädgårdsskötsel	-70 614	0
Summa driftkostnader	-10 514 762	-4 140 949

Not 5 Övriga externa kostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-199 556	-196 160
Fiber Telia	-436 818	-483 358
Arvode, yrkesrevisor	-38 400	-42 125
Kreditupplysningar	-2 618	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 008	0
Telefon	-8 263	-1 388
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-5 950	-5 950
Köpta tjänster	0	-1 859
Konsultarvoden	-5 986	0
Bankkostnader	-2 085	-1 825
Övriga externa kostnader	-83 962	-53 256
Summa övriga externa kostnader	-798 646	-789 775

Not 6 Personalkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode vicevärd	-176 500	-175 400
Arvode snöröjning och trädgårdsarbete	-116 440	-171 802
Styrelsearvoden	-73 450	-80 433
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-1 600	-8 690
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 472	-7 600
Övriga kostnadsersättningar	-3 695	0
Sociala kostnader	-73 094	-86 158
Summa personalkostnader	-468 251	-530 083

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-746 000	-746 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-20 860	-20 860
Avskrivning Markanläggningar	-151 880	-151 880
Avskrivning Markinventarier	-4 236	-4 236
Avskrivning Maskiner och inventarier	-111 125	-111 125
Avskrivning Installationer	-6 638	-6 638
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 040 739	-1 040 739

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	21 967	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	12 612
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	348
Ränteintäkt skattekonto	0	424
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 967	13 384

Not 9 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	74 634 625	74 634 625
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	521 508	521 508
Jordras	2 272 037	2 272 037
Lekplats	1 162 716	1 162 716
Markinventarier	42 355	42 355
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 133 241	82 133 241

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 223 578	-13 477 578
Garageportar	-668 095	-647 235
Jordras	-549 384	-455 640
Lekplats	-315 984	-257 848
Markinventarier	-38 124	-33 888
	- 15 795 165	- 14 872 189

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-746 000	-746 000
Årets avskrivning garageportar	-20 860	-20 860
Årets avskrivning jordras	-93 744	-93 744
Årets avskrivning lekplats	-58 136	-58 136
Årets avskrivning markinventarier	-4 236	-4 236
	- 922 976	- 922 976

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 718 141	- 15 795 165
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	65 415 100	66 338 076
---	-------------------	-------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**2017-12-31****2016-12-31****Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Traktor	1 111 250	1 111 250
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	66 379	66 379
Snöslunga	7 500	7 500
Gräsklippare	23 120	23 120
Möbler lokal	29 119	29 119
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 237 368	1 237 368

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Traktor	-444 500	-333 375
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	-32 475	-25 837
Snöslunga	-7 500	-7 500
Gräsklippare	-23 120	-23 120
Möbler lokal	-29 119	-29 119
	- 536 714	- 418 951

Årets avskrivningar

Traktor	-111 125	-111 125
Snöslunga	-6 638	-6 638
	- 117 763	- 117 763

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 654 477 - 536 714****Restvärde enligt plan vid årets slut****582 892 700 654****Not 11 Andra långfristiga fordringar****2017-12-31****2016-12-31**

357 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening

178 500 178 500

Summa andra långfristiga fordringar**178 500 178 500****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2017-12-31****2016-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	24 720	23 543
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	997
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 481	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 201	24 540

Not 13 Kassa och bank**2017-12-31****2016-12-31**

Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	3 031 578	6 009 611
Transaktionskonto	1 649 678	2 208 939
Summa kassa och bank	4 691 256	8 228 550

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31****2016-12-31**

Fastighetslån	60 762 485	60 812 485
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	60 712 485	60 762 485

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,12 %	2018-10-25	9 869 910,00	50 000,00	9 819 910,00
SWEDBANK	0,63%	Rörligt	7 808 235,00	0,00	7 808 235,00
SWEDBANK	0,47%	Rörligt	7 050 000,00	0,00	7 050 000,00
SWEDBANK	0,56%	Rörligt	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	1,87%	2019-10-25	10 169 910,00	0,00	10 169 910,00
SWEDBANK	1,80%	2020-12-22	7 050 000,00	0,00	7 050 000,00
SWEDBANK	1,80%	2021-11-25	7 864 430,00	0,00	7 864 430,00
Summa			60 812 485,00	50 000,00	60 762 485,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31****2016-12-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	50 000	50 000

Not 16 Leverantörsskulder**2017-12-31****2016-12-31**

Leverantörsskulder	148 169	175 930
Summa leverantörsskulder	148 169	175 930

Not 17 Skatteskulder**2017-12-31****2016-12-31**

Skatteskulder	82 988	67 445
Summa skatteskulder	82 988	67 445

Not 18 Övriga skulder**2017-12-31****2016-12-31**

Medlemmarnas reparationsfonder	22 720	22 720
Övriga skulder	660	0
Skuld sociala avgifter och skatter	49 560	66 533
Summa övriga skulder	72 940	89 253

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Upplupna räntekostnader	71 423	109 002
Upplupna elkostnader	19 740	0
Upplupna värmekostnader	170 145	180 237
Upplupna revisionsarvoden	37 000	36 100
Upplupna styrelsearvoden	0	1 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 303	3 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	788 556	818 288
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 197 168	1 148 267

Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar	73 621 000	73 621 000
------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skogas 22 april 2018

Ort och datum



Stellan Spångberg



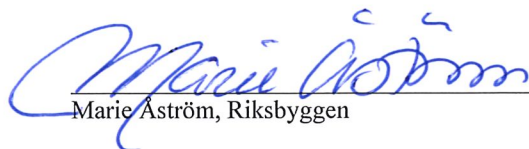
Madeleine Bernats



Maria Kilinc



Jan Liljestedt



Marie Åström, Riksbyggen

Vi har lämnat vår revsionsberättelse

2 maj 2018

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Tomas Hahn
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Drevvikens strand, org. nr 716417-8043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Drevvikens strand 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 BRF Drevvikens strand för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 2 maj 2018

KPMG AB



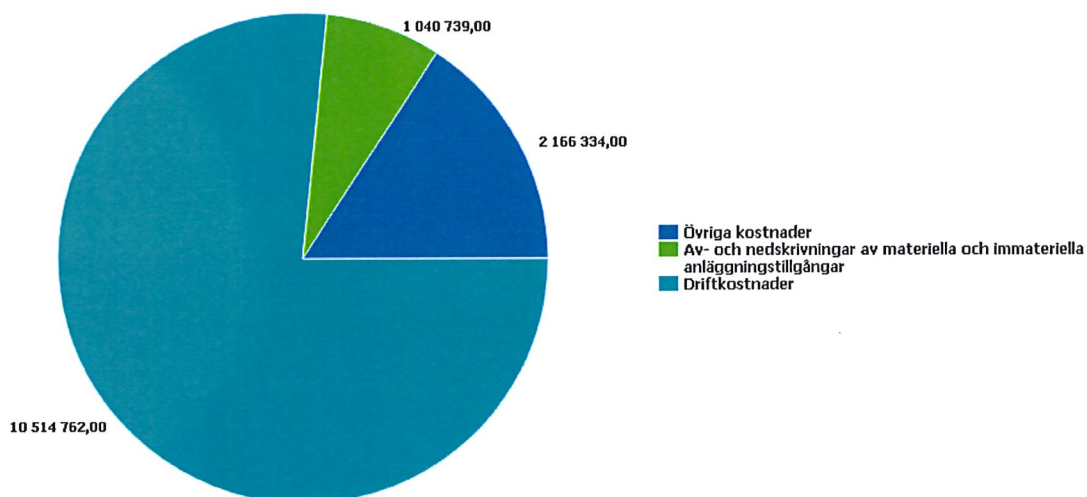
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Tomas Hahn
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 514 762	4 140 949
Övriga externa kostnader	798 646	789 775
Personalkostnader	468 251	530 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 040 739	1 040 739
Finansiella poster	899 437	951 599
Summa kostnader	13 721 835	7 453 145



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.

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.

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 skuldyngd 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, dvs 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RB BRF Drevvikens Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

