

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klöversyran i Hässelby avger härmed följande årsredovisning;

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt och förändringar i eget kapital	3
Resultaträkning - kostnadslagsindelad	4
Balansräkning	5
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

SN
GM
AD
RF
AB

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen äger 26 bostadsrätter i Stockholms kommun på Sällhetsvägen 16574 Hässelby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseans momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-02.

Styrelsen har bestått av:

Carolina Lejon	Ordförande
Evelina Hertz	Sekreterare
Robin Flodin	Ledamot
Stefan Nyblad	Ledamot
Robin Dubitzkij	Ledamot

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

Revisor har varit Michael Christensson, Sonora revision, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts styrelsen.

Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftshöjning.

Medlemsutveckling

I föreningen har 5 nya medlemmar antagits under året och 5 medlemmar har utträtt.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har upphandlat Fastighetsägarna Service Stockholm AB som ny ekonomisk förvaltare.

Föreningen har ålagt Kalle Nordlund Bygg & Besiktning AB, att genomföra statusbesiktningar på samtliga bostadsrätter i föreningen. Statusbesiktningen kommer att slutföras i maj 2019.

Den tvist med målerifirman som uppstod under 2016 kvarstår. Föreningen driver även via ombud en tvist (dock ej rättslig) med husleverantören Ostby gällande kvarstående fel från slutbesiktning. HBY Klöv AB garanterar via tilläggsavtal det ekonomiska utfallet av dessa tvister innebärande att föreningen hålls skadelös.

Flerårsöversikt (tkr)	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31	2016-01-01- -2016-12-31	2014-12-30- -2015-12-31
Nettoomsättning	1 206	1 154	372	0
Resultat efter finansiella poster	-755	-672	0	-15
Balansomslutning	115 048	115 854	111 516	40 807
Soliditet	72,5%	72,6%	76,1%	0,0%
Medelantal anställda	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavgifter / insatser	Kapital- tillskott	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 842 000	0	-28 663	-671 569	84 141 768
Vinstdisposition enl beslut av årets stämma			-671 569	671 569	0
Årets resultat				-754 856	-754 856
Belopp vid årets utgång	84 842 000	0	-700 232	-754 856	83 386 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust		-700 232
Årets resultat		-754 856
	Kronor	<u>-1 455 088</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs		-1 455 088
	Kronor	<u>-1 455 088</u>

GM
AO
SU
R
G

Resultaträkning

	Not	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31
Nettoomsättning	1	<u>1 206 454</u>	<u>1 153 649</u>
		1 206 454	1 153 649
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Driftskostnader	2	-415 057	-110 782
Avskrivningar	3	<u>-1 199 738</u>	<u>-1 199 738</u>
		-1 614 795	-1 310 520
Rörelseresultat		-408 341	-156 871
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-346 515</u>	<u>-514 795</u>
		-346 515	-514 698
Resultat före skatt		-754 856	-671 569
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-754 856</u>	<u>-671 569</u>

SM
AM
20
PF
OS

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	110 524 899	111 724 637
Summa anläggningstillgångar		110 524 899	111 724 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 383
Övriga fordringar	4	3 421 305	3 380 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 993	8 320
		3 439 298	3 394 291
Kassa och bank		1 083 866	735 264
Summa omsättningstillgångar		4 523 164	4 129 555
Summa tillgångar		115 048 063	115 854 192
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 482 000	82 482 000
Upplåtelseavgifter		2 360 000	2 360 000
		84 842 000	84 842 000
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-700 232	-28 663
Årets resultat		-754 856	-671 569
		-1 455 088	-700 232
Summa eget kapital		83 386 912	84 141 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,6	28 182 375	28 182 375
Summa långfristiga skulder		28 182 375	28 182 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 138	98
Övriga skulder	7	3 453 545	3 527 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 093	2 035
Summa kortfristiga skulder		3 478 776	3 530 049
Summa eget kapital och skulder		115 048 063	115 854 192

SN
ao
epm at.

Noter

Not 1 Allmänna upplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Vid beräkning av avskrivningunderlaget har byggnadsvärdet reducerats med den del som bostadsrättsinnehavaren själv har underhållsansvar för. Denna del av anskaffningsvärdet skrivs således inte av. Nedanstående tabell visar andel av anskaffningsvärdet som fördelats till respektive komponent samt avskrivningstid per komponent.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

Komponent	Fördelning, %	Avskrivningstid, år
Stomme & grund	30%	100
Stomkompletteringar/ innerväggar	19%	50
Yttertak	2%	50
Fasad	5%	50
Fönster, yttre	3%	50
Ventilation	2%	30
Inre ytskikt / BRF-innehavarnas eget ansvar	26%	-
Installationer utom bergvärme	7%	50
Restpost/ övrigt	6%	50
Totalt fastigheten	<u>100%</u>	
Bergvärmeanläggning	separat komponent	50

Not 2 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter:

2018	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
25 000	7 541

SN
AO
AM
AF
AF

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	112 924 375	105 970 753
Inköp	0	6 953 622
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 924 375	112 924 375
Ingående avskrivningar	-1 199 738	0
Årets avskrivningar	-1 199 738	-1 199 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 399 476	-1 199 738
Utgående redovisat värde	110 524 900	111 724 637

Av det totala redovisade värdet avser 16.111.236 kronor mark.

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 52.224.000 kronor (34.392.000 kr), varav mark 21.060.000 kronor (14.820.000 kr).

Not 4 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar på entreprenörer	2 924 167	2 924 167
Fordran på HBY Klöv	456 324	456 324
Fordran på Kryss samfällighet	38 437	0
Övriga fordringar	2 376	97
	3 421 304	3 380 588

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Förfalldag	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
2022-05-28	1,74%	8 182 375	8 182 375
2020-05-28	1,30%	10 000 000	10 000 000
2019-05-28	0,58% rörlig	10 000 000	10 000 000
		28 182 375	28 182 375
		2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom 5 år		28 182 375	28 182 375
Förfaller senare än om 5 år		0	0
		28 182 375	28 182 375

Not 6 Ställda säkerheter

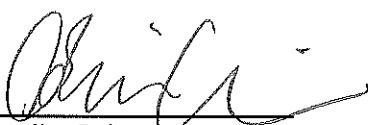
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 182 375	28 182 375

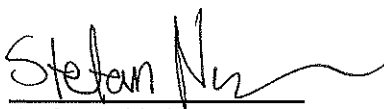
SAV
AO RF
CMM AO

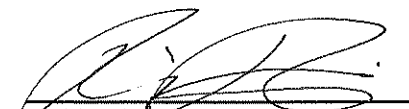
Not 7 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till entreprenör	456 324	456 324
Skuld till Samfälligheten	0	67 767
Förskott månadsavgifter	72 572	79 314
Skuld HBY Klöv	2 924 167	2 924 167
Övriga skulder	1 482	344
	<hr/>	<hr/>
	3 454 545	3 527 916

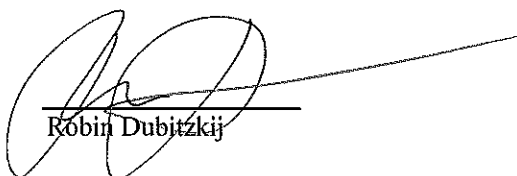
Stockholm 2019- 05-15


Carolina Lejon



Stefan Nyblad


Robin Flodin


Evelina Lindvall Hertz


Robin Dubitzkij

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05 - 16


Michael Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klöversyran i Hässelby, org.nr 769629-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöversyran i Hässelby för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Sonora | Revision

- 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. Risker 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 Brf Klöversyran i Hässelby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 *Revisorers 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.

Sonora | Revision

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2019

Michael Christensson
Auktoriserad revisor