Styrelsen för Brf Klevens Udde får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 boende om inget annat särskilt avtalats.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kleven 2:36 i Sotenäs kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd 2015 med 8 st lägenheter. Fastighetens adress är Klevenvägen 50 och 52 i Smögen.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 st
3 rok	2 st
4 rok	4 st

Dessutom tillkommer

Garage	7
P-platser	6 varav 2 handikapplatser

- Förrådsutrymme som har tilldelats vid årsstämma 2016. Det kan komma att ändras vid behov.
- Förvaringsmöjlighet i teknikrum enligt särskilda regler. Det kan kommas att ändras vid behov.

Total tomtarea:	752 m2
Total bostadsarea	532 m2
Årets taxeringsvärde	8 599 000 kr

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Förvaltningsavtal har avslutats
Krokstad Kontorstjänst	Bokföringshjälp + köp av tjänster enligt löpande räkning
Swedbank	Banktjänster som förvaltas av Krokstad Kontorstjänst
SPAB	Konto som förvaltas av styrelsen. (2 i förening)
Fortum Sverige	Elavtal
Sotenäs kommun	Vatten och avlopp
Telia	Internet och TV
Infometric	Mättjänstavtal vatten och avlopp

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning (Klevens uddes samfällighetsförening) avseende gemensam mark, garage, soputrymme, p-platser utomhus, soprum, rabatter, belysningsstolpar mm. Den är bildad och vår andel av GA är 8/58. Ytterligare information finns hos styrelsen.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	***Uppgift***	***Utsedd av***	***Vald t.o.m.***
Ulf Hedvall	Ordförande	Stämma 2017	2018
Fredrik Fagersson	Medlemsansvarig	Stämma 2017	2018
Maria von Elek	Sekreterare	Stämma 2017	2018
Torbjörn Herre	Byggnadsansvarig	Stämma 2017	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinare revisor	***Uppgift***	***Utsedd av***	***Vald t.o.m.***
Erik Skoog	Revisor	Extra stämma	2018

Brandskyddsansvarig	***Uppgift***	***Utsedd av***
Ulf Hedvall		Styrelsen

Ingen ersättning utgår till styrelse, revisor eller brandskyddsansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2017 ligger i nivå med ekonomisk plan

Föreningens underhållsfond Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnader. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Styrelsen har valt att inte ha avtal med någon fastighetsförvaltare i avvaktan på vad GA beslutar.

Årets resultat framgår av resultat och balansräkning. Notera att avskrivningen påverkar resultatet negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Följande kostnader har stigit under året:

1. Internet och TV-avgift
2. Vatten och avlopp
3. Elkostnader
4. Försäkringskostnader

Under året har som nämnts ovan samfällightesföreningen bildats. Omkostnaderna ser ut att ligga under den ekonomiska planen. Styrelsen har kompletterat den godkända ekonomiska planen. Finns tillgängligt hos styrelsen och hos www.allabrf.se

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer fördelade på 8 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	256	268
Resultat efter finansiella poster	-79	-94
Årets resultat	-79	-94
Resultat före avskrivningar	124	110
Balansomslutning	33 443	33 538
Soliditet (%)	98	93
Likviditet (%)	862	613

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	27 300 000	4 000 000	43 000	-145 743	94 309	**31 291 566**
Ökning av insatskapital		1 584 000				**1 584 000**
Disposition av föregående års resultat:				-94 309	-94 309	**-188 618**
Årets avsättning			21 000	-21 000		**0**
Årets resultat					-78 920	**-78 920**
Belopp vid årets utgång	**27 300 000**	**5 584 000**	**64 000**	**-261 052**	**-78 920**	**32 608 028**

Styrelsen har fattat följande beslut angående disposition av ansamlad förlust

Styrelsen har beslutat att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-261 052
årets förlust	-78 920
	-339 972
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-339 972
	-339 972

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	255 513	267 613
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**255 513**	**267 613**
Rörelsekostnader	3, 4		
Driftskostnader		-102 628	-111 651
Övriga externa kostnader		-28 573	-45 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 617	-184 617
Summa rörelsekostnader		**-315 818**	**-342 112**
Rörelseresultat		**-60 305**	**-74 499**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		401	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-19 016	-20 124
Summa finansiella poster		**-18 615**	**-19 810**
Resultat efter finansiella poster		**-78 920**	**-94 309**
Resultat före skatt		**-78 920**	**-94 309**
Årets resultat		**-78 920**	**-94 309**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 138 149	33 322 766
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 138 149**	**33 322 766**
Summa anläggningstillgångar		**33 138 149**	**33 322 766**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		775	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 666	0
Summa kortfristiga fordringar		**3 441**	**0**
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		301 839	215 347
Summa kassa och bank		**301 839**	**215 347**
Summa omsättningstillgångar		**305 280**	**215 347**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 443 429**	**33 538 113**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 884 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll		64 000	43 000
Summa bundet eget kapital		**32 948 000**	**31 343 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-261 052	-145 743
Årets resultat		-78 920	-94 309
Summa fritt eget kapital		**-339 972**	**-240 052**
Summa eget kapital		**32 608 028**	**31 102 948**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		**800 000**	**2 400 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		28	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	35 373	35 137
Summa kortfristiga skulder		**35 401**	**35 165**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 443 429**	**33 538 113**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Värderingsprinciper mm
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte förmål 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 kommunla fastighetsavgift motsvarande det lägsta av
- 1315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 7687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastikghetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgör till 1 % av taxeringsvärdet i lokalerna.

Underhåll/Underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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

Not 2 Fördelning rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	-228 903	-241 940
	-228 903	**-241 940**
Vattenavgifter		
Debiterade vattenavgifter	-23 810	-25 670
	-23 810	**-25 670**

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Elavg. för drivkraft/belysning	38 827	37 847
Vatten	27 952	28 212
Fastighetsförsäkringar	2 971	2 971
Kabel-tv	18 658	35 406
Sophämtning	0	7 215
Parkering	14 220	0
	102 628	**111 651**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	7 678
Förbrukningsmaterial	4 231	270
Förvaltningskostnader	11 252	34 105
Kontorsmaterial och trycksaker	3 605	210
Övriga förvaltningskostnader	6 370	2 375
Bankkostnader	515	305
Övriga externa kostnader	2 600	900
	28 573	**45 843**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetslån	19 016	20 124
	19 016	**20 124**

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 692 000	33 692 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 692 000**	**33 692 000**
Ingående avskrivningar	-369 234	-184 617
Årets avskrivningar	-184 617	-184 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-553 851**	**-369 234**
Utgående redovisat värde	**33 138 149**	**33 322 766**
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	1 599 000	1 599 000
	8 599 000	**8 599 000**
Bokfört värde byggnader	21 600 038	21 784 766
Bokfört värde mark	11 538 111	11 538 000
	33 138 149	**33 322 766**

Not 7 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	60 858	43 159
Banktillgodohavanden	140 251	71 860
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel SPAB	100 730	100 328
	301 839	**215 347**
Betalda räntor		
Under perioden erhållen ränta	401	

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 300 000	4 000 000	43 000	-145 743	94 309	**31 291 566**
Ökning av insatskapital		1 584 000				**1 584 000**
Disposition av föregående års resultat:				-94 309	-94 309	**-188 618**
Årets avsättning			21 000	-21 000		**0**
Årets resultat					-78 920	**-78 920**
Belopp vid årets utgång	**27 300 000**	**5 584 000**	**64 000**	**-261 052**	**-78 920**	**32 608 028**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -79 321 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -100 321 kr.
Beräkningen bygger på en reservering till underhållsfonden. Den sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	800 000	2 400 000
	800 000	**2 400 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	-512	-1 621
Upplupna elkostnader	-10 193	-11 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-24 668	-21 642
	-35 373	**-35 138**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Sotenäs

Ulf Hedvall
Ordförande

Fredrik Fagersson
Medlemsansvarig

Torbjörn Herre
Byggnadsansvarig

Maria von Elek
Sekreterare

Erik Skoog
Revisor