

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet 2

716421-3493

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 2 (716421-3493) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990.08.06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991.05.06 och nuvarande stadgar registrerades 2015.04.08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liggmilans 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Lillhagsvägen 14-26. Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 2 byggdes år 1992. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
66	lägenheter, bostadsrätt	5192
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	Samlingslokal	10
1	lokaler, hyresrätt	418

På föreningens område finns parkeringsplatser som ägs av Samfälligheten och hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Parkeringsplatserna på gatan används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring för BRF samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-26 . På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jan-Åke Rosengren	Ordförande
Daniel Lundberg	Sekreterare
Mansoor Zia	Ledamot
Aleria Cicek	Ledamot
Pekka Kosonen	Ledamot
Rolf Häggström	Ledamot

Tina Ivarsson	Suppleant
Nenad Yoksic	Suppleant
Jacob Hagnell	Suppleant Har avgått under året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Åke Rosengren, Rolf Häggström, Aleria Cicek, Nenad Yoksic och Tina Ivarsson.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Juri Nerep, vald vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Leif Persson sammankallande.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Byte av all belysning till ledbelysning i alla gemensamma utrymmen ut och inne.
2017	Byte av under värmecentral
2017	Nya postboxar
2017	Ovk förskolan

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Föreningens nuvarande ekonomiska ställning ger möjlighet till en sänkning av avgiften som kommer att fastslås i samband med budgetsarbetet för kommande år av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Föreningens Underhållsplan för kommande fem år 2018 – 2023 uppdateras med att byte av hissorgar ersätts med en omfattande underhållsarbete av våra hustak.
Under året kommer en konsult anlitas för uppdatering av besiktningen av taken samt framtagning av handlingsplan/offerter.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 91 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 88 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia förvaltning AB

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 946	5 942	5 950	5 940
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 917	1 606	530	-6
Soliditet (%)	30,9	29	26	25
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 668	9 937	10 496	10 650
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	1 011	1 011	1 011	1 011

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 192 m2 bostäder

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 297 858	410 471	7 844 774	2 838 292	1 605 824	20 997 218
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			258 133	-258 133		
Balanseras i ny räkning				1 605 823	-1 605 824	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					1 917 222	1 917 222
Belopp vid årets utgång	8 297 858	410 471	8 102 907	4 185 982	1 917 222	22 914 440

Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	4 185 982
Årets resultat	1 917 222
Totalt	6 103 204
Avsättning till yttre fond (0,3% av byggnadens värde)	244 861
Uttag ur yttre fond	-517 917
Balanseras i ny räkning	6 376 260
Summa	6 103 204

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 945 778	5 942 135
Övriga rörelseintäkter	3	-	660
Summa rörelseintäkter		<u>5 945 778</u>	<u>5 942 795</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 665 060	-2 679 462
Övriga externa kostnader	5	-34 829	-54 942
Personalkostnader och arvoden	6	-115 157	-130 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 197	-935 202
Summa rörelsekostnader		<u>-3 750 243</u>	<u>-3 800 410</u>
Rörelseresultat		<u>2 195 535</u>	<u>2 142 385</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 590	4 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 904	-540 964
Summa finansiella poster		<u>-278 314</u>	<u>-536 562</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 917 221</u>	<u>1 605 823</u>
Resultat före skatt		<u>1 917 221</u>	<u>1 605 823</u>
Årets resultat		<u>1 917 222</u>	<u>1 605 824</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 330 340	72 265 537
Summa materiella anläggningstillgångar		71 330 340	72 265 537
Summa anläggningstillgångar		71 330 340	72 265 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 178	3 407
Övriga fordringar		104 035	268 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 968	-
Summa kortfristiga fordringar		245 181	272 309
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 609 523	846 820
Summa kassa och bank		2 609 523	846 820
Summa omsättningstillgångar		2 854 704	1 119 129
SUMMA TILLGÅNGAR		74 185 044	73 384 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 708 329	8 708 329
Fond för yttre underhåll		8 102 907	7 844 774
Summa bundet eget kapital		16 811 236	16 553 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 185 982	2 838 292
Årets resultat		1 917 222	1 605 824
Summa fritt eget kapital		6 103 204	4 444 116
Summa eget kapital		22 914 440	20 997 219
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 793 898	50 193 898
Summa långfristiga skulder		48 793 898	50 193 898
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		138 837	122 191
Övriga skulder		77 930	48 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		859 939	622 810
Summa kortfristiga skulder		2 476 706	2 193 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 185 044	73 384 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Markanläggningar	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 251 260	5 251 245
Hyror	689 596	683 740
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 928	7 136
Övriga hyresintäkter	-6	14
	<u>5 945 778</u>	<u>5 942 135</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	-	660
Summa	<u>-</u>	<u>660</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	103 989	118 738
Städning	123 560	94 058
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 025	14 431
Trädgårdsskötsel	96 438	93 625
Snöröjning	-137	-
Sotning	-	2 460
Reparationer	99 395	332 627
El	101 610	100 231
Uppvärmning	666 635	520 030
Vatten	133 338	128 093
Sophämtning	88 642	103 010
Försäkringspremie	46 285	71 750
Tomträttsavgäld	199 425	332 375
Fastighetsavgift bostäder	86 790	125 148
Övriga fastighetskostnader	47 888	94 320
Kabel-tv/Bredband/IT	153 346	228 592
Förvaltningsarvode ekonomi	83 643	182 899
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-3 160	39 551
Panter och överlåtelser	3 805	-
Övriga externa tjänster	17 188	15 518
	<u>2 081 705</u>	<u>2 597 456</u>
Underhåll		
Bostäder	-	121 770
Gemensamma utrymmen	-	-78 009
Installationer	14 117	-
Värme	369 171	-
El	153 860	8 875
Hissar	-	29 370
Byggnad	46 207	-
	<u>2 665 060</u>	<u>2 679 462</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 665 060	2 679 462

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	16 677	14 357
Konsultarvode	1 800	40 065
Revisionarvode	16 352	520
Summa	<u>34 829</u>	<u>54 942</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	89 000	101 250
Sociala kostnader	26 157	29 554
	<u>115 157</u>	<u>130 804</u>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	81 620 385	81 620 385
-Ombyggnad	1 890 228	1 890 228
-Mark	-	-
-Markanläggning	308 776	308 776
	<u>83 819 389</u>	<u>83 819 389</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 553 852	-10 618 650
-Årets avskrivning enligt plan	-935 197	-935 202
	<u>-12 489 049</u>	<u>-11 553 852</u>
Redovisat värde vid årets slut	71 330 340	72 265 537
Taxeringsvärde		
Byggnader	49 082 000	49 082 000
Mark	23 464 000	23 464 000
	<u>72 546 000</u>	<u>72 546 000</u>
Bostäder	68 400 000	68 400 000
Lokaler	4 146 000	4 146 000
	<u>72 546 000</u>	<u>72 546 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	8 205	8 705
SBAB	312 855	311 609
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 288 463	526 506
Summa	2 609 523	846 820

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank	3-månader	0,46%	23 500 000		23 500 000
Swedbank	3-månader	0,40%	22 051 782		22 051 782
Swedbank	2021-01-28	0,49%	4 642 116		6 042 116
			<u>50 193 898</u>		<u>51 593 898</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-1 400 000</u>		
			48 793 898		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 693 898 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 511 000	75 511 000
Summa ställda säkerheter	75 511 000	75 511 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 5/3 2018



Jan-Ake Rosengren



Mansoor Zia



Rolf Häggström

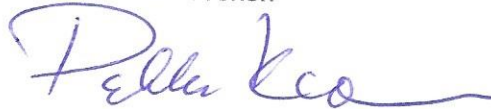


Daniel Lundberg

Aleria Cicek

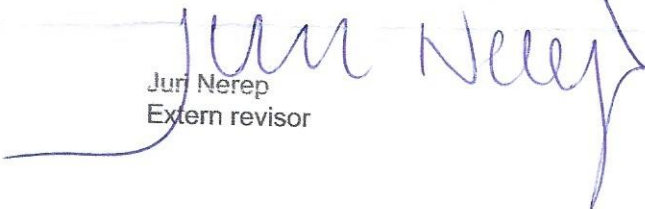


Pekka Kosonen



Min revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2018

Jari Nerep
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 2 med organisationsnummer 716421-3493

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planera och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, bokföringslagen eller bostadsföreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att överskottet (vinsten) disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 26 februari 2018


Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor