



HSB BRF TORSTEN ALM 5-17

ÅRSREDOVISNING 2017

Org Nr: 769617-3827

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17**

Org.nr: 769617-3827

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Förslag till disposition av årets resultat	9
Ekonomisk redovisning	11
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Redovisnings- och värderingsprinciper m.m.	15
Noter	16
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	19
Kostnadsdiagram	23
Ordlista	24
Anteckningar	25

Bilaga Fullmakt

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF TORSTEN ALM 5-17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen registrerades år 2007 med syftet att förvärva fastigheterna Kondoren 1 och Tallbiten 1 i Stockholms kommun. Sedan den 23 november 2010 äger föreningen de båda fastigheterna som är belägna på Torsten Alms gata 5-17 i Hägersten och omfattar tre fristående byggnader med sammanlagt 52 lägenheter. Lägenheterna fördelar sig på 12 enrumslägenheter, 24 tvårumslägenheter och 16 tretrumslägenheter.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3089
Hyresrätter	4	225
Lokaler	4	336
Parkeringsplatser	3	--

Föreningens fastigheter är byggda år 1948. Värdeåret är 1967.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens belåning uppgår till 2 734 kr per m2 (bostadsrätter, hyresrätter och lokaler).

K-märkta fastigheter

Stockholms Stad har klassificerat föreningens fastigheter som kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär en begränsning i möjligheten till förändringar såväl invändigt som utvändigt. Blanketten "Ansökan om renovering av lägenhet" finns att hämta på föreningens hemsida och ska lämnas av medlemmarna till styrelsen inför planerade renoveringar som omfattar mer än ytskikt såsom tapeter, målning och golvbeläggning. Ansökningar om renovering eller ombyggnad bedöms av styrelsen bl.a. utifrån en kulturhistorisk värdebeskrivning utformad av byggnadsantikvarie som hade ansvar vid klassificeringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och hyror

Avgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter har varit fortsatt oförändrade under perioden 2017-01-01 – 2017-12 31. Hyrorna för hyreslägenheter ändrades inte år 2017 men höjs år 2018.

InBlasa AB som är hyresgäst i lokalen på Torsten Alms gata 5 har efter en längre tids renovering flyttat in med sin verksamhet inom äldreomsorg och LSS. Lokalen är främst avsedd att användas som kontor. Full hyra har utgått till föreningen under hela räkenskapsåret.

Genomfört och planerat underhåll

Under år 2017 har inte några nya underhållsprojekt genomförts inför att ny underhållsplan utformas för föreningen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fönster	Renovering, målning
2020	Rörkulvertar	Byte
2020	Trapphus	Målning

Tidigare utfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2001-2009	Exteriör	Renovering av fasader, nya balkonger
	Badrum, kök	Helrenovering badrum, vatten- och avloppsstammar utbytta
	Elsystem	Modernisering av elledningar
2009	Fönster	Underhållsmålning utvändigt
2012	Undercentral	Nybyggd
2013	Tvättstuga	Nybyggd
	Skyddsrum	Renovering enl. direktiv från MSB

Övriga väsentliga händelser

Räntekostnaden för föreningens båda lån på ca 10 mkr kunde halveras år 2017 efter en omläggning av lånen från SBAB till Nordea.

Föreningens hus står på ofri grund och Stockholms stad kommer under fem år att i etapper höja tomträtsavgälden. Från och med 2018-10-01 sker en höjning från dagens 223 500 kr per år till 496 500 kr per år. Styrelsen har som motåtgärd under året fört diskussioner med Exploateringskontoret i Stockholm gällande friköp av den mark där våra hus är byggda och som föreningen arrenderar av staden. Vi har fått erbjudande att friköpa marken för 23 231 000 kr (100 % av taxeringsvärdet). Styrelsen beställde under hösten 2017 en ekonomisk analys från HSB som underlag för att bedöma värdet av friköp i jämförelse med fortsatt arrende.

Föreningens medlemmar önskade under år 2017 renovera sina badrum och kök i större omfattning än tidigare. För att förebygga fukt- och vattenskadorna utformade styrelsen under året nya rutiner som ställer särskilda kvalitetskrav för medlemmarna och deras leverantörer. Leverantörerna ska i

fortsättningen vara godkända enligt regler fastställda av branschorganisationer såsom Säker Vatten och BKR. Medlemmarnas förpliktelser vid köks- och badrumsrenovering finns utlagda på hemsidan.

Styrelsen har verkat för enhetlighet i trapphusens utformning genom upphandling av säkerhetsdörrar som anpassas till husens byggnadsantikvariska kulturvärden och samtidigt motsvarar medlemmarnas önskemål om inbrottskydd, brandsäkerhet och ljudisolering – allt på ekonomiskt mest fördelaktiga villkor för den enskilde medlemmen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 17 st. var röstberättigade. Därutöver var en medlem representerad genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 2017-05-09 följande sammansättning:

Ordförande	Måns Ivarsson
Vice ordförande	Kjell Kalén
Sekreterare	Ida Jernberg
Ledamot	Nils Persson
Ledamot	Filippa Lorentzson
Suppleant	Arvid Frosteli
Suppleant	Andreas Szilassy

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-09 haft följande sammansättning:

Ordförande	Måns Ivarsson
Vice ordförande	Kjell Kalén
Sekreterare	Andreas Szilassy
Ledamot	Nils Persson
Ledamot	Björn Karlsson
Suppleant	Ida Jernberg
Suppleant	Arvid Frosteli

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Enskilda ledamöter har deltagit i möten med vår huvudförvaltare HSB, andra entreprenörer, medlemmar och hyresgäster. Ledamöter har också deltagit i utbildningar och konferenser.

Firmatecknare

Styrelsens ordinarie ledamöter har varit firmatecknare. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Åsa Iggström
Fredrik Åborg/MT Revision AB

Föreningsvald ordinarie revisor
Extern auktoriserad revisor

Valberedning

Till valberedningen valdes Sara Mikaelsson.

Arvoden och andra ersättningar

Stämman 2017-05-09 beslutade om arvoden och ersättningar enligt följande fram t.o.m. ordinarie stämma år 2018:

- Till styrelsen tre prisbasbelopp att fördela inom sig.
- Till styrelsen förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag som utförs åt föreningen.
- Till styrelsen 350 kr/tim. vid förvaltningsuppdrag utöver styrelsearbetet.
- Till intern revisor ¼ av ett prisbasbelopp.
- Valberedningen tilldelades 3 000 kr.

Underhållsplan

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-12 och där ingår en översiktlig underhållsplan. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns tillgängliga för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Information

Föreningens hemsida www.torstenalm.se ger information om föreningen på tre behörighetsnivåer (allmänhet, medlemmar och styrelse). Stadgar, årsredovisningar, ekonomisk plan, blanketter m.m. finns att tillgå via hemsidan, varifrån även utskick av information till de boende kan ske per e-post.

Torsten Almbladet har varit fortsatt vilande. Grupputskick via e-post har dock skett under året. Vid behov har information anslagits i trapphus och även delats ut i de boendes brevlådor.

Förvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel (med jouravtal) och förvaltarrådgivning. Utöver dessa förvaltningsavtal med HSB har föreningen vid utgången av 2017 haft avtal med bl.a.

- AB Fortum Värme för fjärrvärme
- Fortum Markets AB för fastighets- och hushållselektricitet
- Stockholm Gas för gas till kökspisar
- Stockholm Vatten för vatten, avlopp och avfallshantering
- Melins Städ AB för städning av fastigheternas allmänna utrymmen
- Securitas AB via HSB för jouravtal
- L-son & Hem Fastighetsservice för markskötsel
- AB Energiekonomi i Farsta för underhåll av undercentral för fjärrvärme
- Entema Entreprenader & Service AB för underhåll av tvättstuga
- Suez Recycling AB för återvinning av returpapper, glas, plast och metall.
- Exploateringskontoret i Stockholms stad för tomträtsavtal
- Trygg Hansa Försäkrings AB för fastighetsförsäkring
- Comhem AB för koaxialkabelförbindelse gällande TV, bredband och telefoni
- Stokab för optisk fiberförbindelse gällande TV, bredband och telefoni
- Nordea som långgivare
- SBAB för bankkonto
- SEB för handkassans konto
- Jurist & Inkasso Sweden AB vid inkassoverksamhet
- Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige för hemsida, utbildning m.m.
- MT Revision AB för revision

Föreningen är medlem av Sveriges största bostadsrättsorganisation Bostadsrätterna och Svenska Byggnadsvårdsföreningen. Medlemskapet i Bostadsrätterna ger föreningen tillgång till kostnadsfri utbildning av styrelsen och de boende, juridisk rådgivning samt en teknisk plattform för hemsidan.

Avskrivning på byggnader enligt regelverket K2

Avskrivningen för år 2017 följer regelverket K2 med rak plan på 120 år. Nya avskrivningsregler infördes fr.o.m. år 2014 enligt beslut av Bokföringsnämnden, vilket medfört bokföringsmässigt negativa resultat för föreningen trots att inkomsterna varit större än utgifterna. Avgifterna höjs inte eftersom föreningen ändå visar ett positivt rörelseresultat före avskrivningar. Styrelsen avser ta under övervägande en övergång till reglerna för K3.

Resultatutveckling

Årets negativa resultat med 54 tkr beror på de ändrade avskrivningsreglerna, som har medfört väsentligt ökade avskrivningar för föreningen. Avskrivningarna utgör en bokföringspost baserad på ett antagande om minskat fastighetsvärde över tid. Kassaflödesanalysen i bokslutet ger en annan bild av det ekonomiska nuläget i föreningen. Resultatet justerat för avskrivningar (ingår inte i kassaflödet) utgör ett överskott på 505 tkr i den löpande verksamheten. Det kan noteras att summan av tillgångar på konton hos Nordea och HSB vid årsskiftet uppgick till närmare 4 mkr medan föreningens lån uppgick till jämförelsevis låga 10 mkr. Styrelsen har beslutat amortera lånen med ytterligare 3 mkr under 2018.

Föreningens första år (2011) var räntekostnaderna den största utgiftsposten om ca 600 tkr, vilket motsvarade ca 25 % av de totala kostnaderna. Genom betydande amorteringar och sjunkande räntenivåer har räntekostnaden minskat till ca 50 tkr, vilket motsvarar mindre än 2 % av de totala kostnaderna. De minskade ränteutgifterna är en viktig orsak till att föreningen kunnat uppnå ett stadigt förbättrat ekonomiskt resultat och bibehålla en oförändrad avgiftsnivå sedan starten år 2010.

Resultatförbättringen från år 2016 med 122 440 kr beror särskilt på minskade räntekostnader, ökade hyresintäkter för lokaluthyrning samt särskilda kostnader som belastade år 2016 i samband med ombildning och försäljning av en hyreslägenhet.

Föreningens goda ekonomi kommer att möjliggöra fastighetsförbättrande åtgärder utifrån en nyupprättad underhållsplan.

Ekonomi på kort och lång sikt

Styrelsens mål på kort sikt är att upprätthålla en balanserad budget med oförändrad avgift. Föreningens ekonomiska situation är god med ett avsevärt överskott i rörelsen före avskrivningar och en belåningsgrad betydligt under genomsnittet. Lånen hos Nordea har för närvarande mycket låg ränta.

De ökade tomträttsavgälden kommer under förestående femårsperiod att i etapper reducera rörelseresultatet. Vid ett eventuellt friköp av fastigheternas mark bortfaller tomträttsavgälden men belåningsgraden ökar istället avsevärt, vilket medför stigande räntekostnader och ökad riskexponering inför framtida räntehöjningar.

Satsningar på energibesparing och förmånliga avtal med våra entreprenörer kan bidra till fortsatt förbättrat rörelseresultat och ökat utrymme för avsättningar till underhållsfonden.

Styrelsens mål på lång sikt är en förening med stabil ekonomi och låga avgifter samtidigt som fastigheterna förvaltas väl, vilket sammantaget kan förväntas påverka lägenhetsvärdena positivt.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 69 (65) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 5 (5) överlåtelse fullföljts. Dessutom har en lägenhet ökat antalet ägare från 2 till 3 st.

51 % av de ursprungliga 47 bostadsrätterna vid ombildningen i november år 2010 har fått nya ägare. 92 % av de totalt 52 bostadslägenheterna i föreningens fastigheter är ombildade till bostadsrätter. 54 % av de boende (inklusive 4 hyresgäster) från ombildningen år 2010 bor kvar i föreningens fastigheter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2323	2302	2 675	2306	2191
Resultat efter finansiella poster	-54	-176	178	-288	-77
Årsavgift*, kr/kvm	541	545	489	489	488
Drift**, kr/kvm	424	423	389	389	400
Belåning, kr/kvm***	2734	2734	3287	3288	3288
Soliditet, %	85%	84%	82%	81%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder, hyresrätter och lokaler.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 739 808	3 600 424	452 071	-1 282 699	-176 725
Reservering till fond 2016			135 320	-135 320	
Balanserad i ny räkning				-176 725	176 725
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-54 285
Belopp vid årets slut	54 739 808	3 600 424	587 391	-1 594 744	-54 285

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 594 744
Årets resultat	<u>-54 285</u>
	-1 649 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	135 320
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 784 348</u>
	-1 649 028

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 323 313	2 301 919
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 546 994	-1 545 153
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 083	-101 747
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 414	-180 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 108	-559 108
Summa rörelsekostnader		-2 337 600	-2 386 361
Rörelseresultat		-14 287	-84 443
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 391	15 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-52 389	-108 011
Summa finansiella poster		-39 998	-92 282
Årets resultat		-54 285	-176 725

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	63 274 483	63 833 591
		<u>63 274 483</u>	<u>63 833 591</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 274 483</u>	<u>63 833 591</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 931	3 330
Övriga fordringar	Not 8	1 612 671	1 166 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	64 879	145 919
		<u>1 679 481</u>	<u>1 315 918</u>
Kassa och bank	Not 10	2 774 090	2 751 799
Summa omsättningstillgångar		<u>4 453 571</u>	<u>4 067 717</u>
Summa tillgångar		<u>67 728 054</u>	<u>67 901 308</u>

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 340 232	58 340 232
Yttre underhållsfond		587 391	452 071
		<u>58 927 623</u>	<u>58 792 303</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 594 744	-1 282 699
Årets resultat		-54 285	-176 725
		<u>-1 649 028</u>	<u>-1 459 424</u>
Summa eget kapital		<u>57 278 595</u>	<u>57 332 879</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 975 834	9 974 071
		<u>9 975 834</u>	<u>9 974 071</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 340	9 360
Leverantörsskulder		5 245	202 406
Övriga skulder	Not 14	77 347	78 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 694	304 531
		<u>473 626</u>	<u>594 358</u>
Summa skulder		<u>10 449 460</u>	<u>10 568 429</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 728 054</u>	<u>67 901 308</u>

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-54 285	-176 725
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	559 108	559 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	504 823	382 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	103 116	-23 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-113 712	164 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	494 227	523 709
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 257	-2 014 182
Inbetalda insatser	0	3 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 257	1 135 818
Årets kassaflöde	488 970	1 659 527
Likvida medel vid årets början	3 779 010	2 119 483
Likvida medel vid årets slut	4 267 979	3 779 010

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 670 796	1 641 647
Hyror	639 818	671 538
Övriga intäkter	20 873	24 285
Bruttoomsättning	<u>2 331 487</u>	<u>2 337 470</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 174	-35 509
Hyresförluster	0	-42
	2 323 313	2 301 919
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	168 568	159 923
Reparationer	80 813	149 590
El	35 464	25 637
Uppvärmning	567 136	555 167
Vatten	70 700	67 253
Sophämtning	70 031	65 136
Fastighetsförsäkring	60 063	50 708
Kabel-TV och bredband	31 086	42 824
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 230	86 786
Förvaltningsarvoden	122 277	111 979
Tomträttsavgäld	223 500	223 500
Övriga driftkostnader	28 126	6 650
	<u>1 546 994</u>	<u>1 545 153</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 286	10 183
Administrationskostnader	21 287	43 038
Extern revision	19 456	16 150
Konsultkostnader	0	26 676
Medlemsavgifter	6 055	5 700
	<u>49 083</u>	<u>101 747</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	132 900
Revisionsarvode	11 200	11 075
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	33 814	33 379
	<u>182 414</u>	<u>180 354</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	524	488
Ränteintäkter skattekonto	56	0
Övriga ränteintäkter	11 811	15 240
	<u>12 391</u>	<u>15 729</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	51 189	106 611
Övriga räntekostnader	1 200	1 400
	<u>52 389</u>	<u>108 011</u>

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 783 138	65 783 138			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 783 138	65 783 138			
Ingående avskrivningar	-1 949 547	-1 390 439			
Årets avskrivningar	-559 108	-559 108			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 508 655	-1 949 547			
Utgående redovisat värde	63 274 483	63 833 591			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 454 000	1 454 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	631 000	631 000			
Summa taxeringsvärde	51 685 000	51 685 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	112 202	130 435			
Skattefordran	6 580	9 024			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 493 889	1 027 210			
	1 612 671	1 166 669			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	64 879	144 356			
Upplupna intäkter	0	1 563			
	64 879	145 919			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
SBAB	2 752 284	2 741 318			
SEB	21 807	10 481			
	2 774 090	2 751 799			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	54 739 808	3 600 424	452 071	-1 282 699	-176 725
Resultatdisposition			135 320	-312 045	176 725
Årets resultat					-54 285
Belopp vid årets slut	54 739 808	3 600 424	587 391	-1 594 744	-54 285
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788758533	0,44%	2018-02-06	3 990 354	0
Nordea Hypotek	39788758614	0,42%	2018-02-12	5 987 820	2 340
				9 978 174	2 340
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 975 834
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 966 474
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				21 000 000	21 000 000

**Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17**

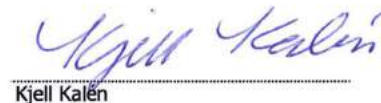
Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 340	9 360
	<u>2 340</u>	<u>9 360</u>
Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	75 000	75 000
Momsskuld	2 347	3 061
	<u>77 347</u>	<u>78 061</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 319	8 869
Förutbetalda hyror och avgifter	166 389	190 754
Övriga upplupna kostnader	215 986	104 908
	<u>388 694</u>	<u>304 531</u>

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.


Stockholm, den 10/4 2018


Andreas Szilassy


Björn Karlsson

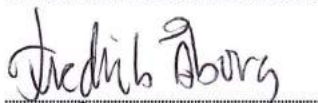

Kjell Kalén


Måns Ivarsson


Nils Persson

Vår revisionsberättelse har 2018.04.18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Åsa Iggström


Fredrik Åborg
MT Revision AB

Av föreningen vald revisor

Extern auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17, org.nr 769617-3827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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:

- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 ... för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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.

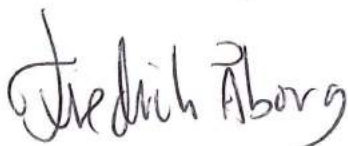
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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/godkände 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.

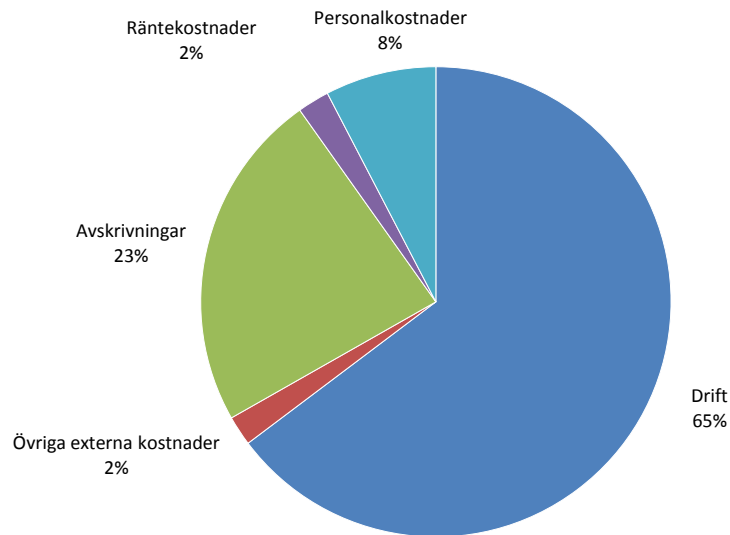
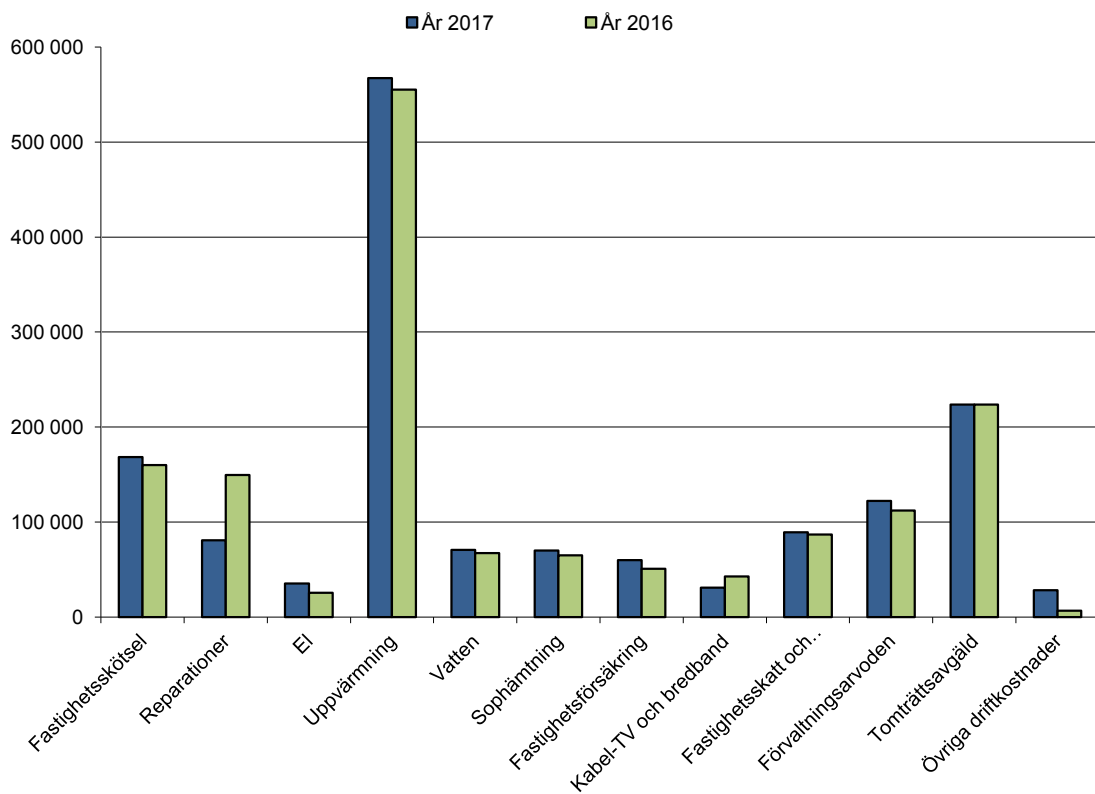
Stockholm den 18 april 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Åsa Iggström
Förtroendevald revisor

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



Aspuddsparken