

ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	7-9
Ordlista	10



Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges. Alla siffror som finns inom parentes syftar till året före. **Räkenskapsåret är 01-01 – 31-12 2017.**

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plangodkändes. Föreningen har därmed avverkat sitt 26:e verksamhetsår. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser 2017:

Takunderhåll

Samtliga tak har rengjorts, alla spruckna pannor är bytta och teglet har behandlats med mossbekämpningsmedel. Totalkostnaden var 54 000 kr.

Försäkringsavtal

Nytt försäkringsavtal har tecknats med If Försäkring. En årlig besparing på ca 9 000 kr.

Serviceavtal

Serviceavtalet med Schneider har uppsagts och inget nytt kommer att tecknas.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kjell Kernen
Ekonomiansvarig/kassör:	Christina Norgren
Sekreterare:	Carina Lund
Ledamot:	Peter Berglund
Ledamot:	Catharina Jaraquemada
Suppleant:	Jonas Jonasson
Suppleant:	Raul Coello

Styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening, har varit firmatecknare under hela räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Juri Nerep (Nerep Ekonomianalys AB)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen och dess suppleanter.

Samfälligheten

Samfälligheten Liggmilan har under räkenskapsåret representerats av:

Ledamot:	Susanna Jonasson
Suppleant:	Catharina Jaraquemada

Bostadsrättsföreningens förvaltning och försäkringar

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av föreningen i egen regi utom den tekniska översynen av föreningens värmecentral som skötts av Schneider Electric från 2010-05-01. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade och mot ohyra.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande och åtta ordinarie sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2016 hölls den 9 maj 2017.

Föreningens fastigheter och medlemskap i Liggmilans Samfällighetsförening

Föreningen äger en fastighet med 14 bostadslägenheter som har en total lägenhetsyta om 1742 kvm varav 10 lägenheter à 125 kvm och 4 lägenheter à 123 kvm.

Föreningen är medlem i Liggmilans Samfällighetsförening som förvaltas av bostadsrättsföreningarna Älvsjöbadet nr 1-4 avseende garage och parkeringsutrymmen, el med elkablar, belyningsstolpar, tomt-rör för teleledningar, vatten (kallvatten-, spillvatten-, dagvattenserviceledningar) och värmeförsörjning inom Liggmilan 5 samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %.

Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på www.liggmilan.se som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

Fastighetens underhållsbehov

Alla kända renoveringsbehov finns noterade i föreningens kontinuerliga underhållsplan. Det finns inga betydande åtgärder i planen före år 2020, då föreningen planerar att byta ut hängrännorna. År 2021 planerar sedan föreningen att måla om byggnaderna.

Årsavgifter

Förändringar i årsavgift, se flerårsöversikt nedan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 14,
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 14

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	645 388	645 288	632 968	615 699	570 024
Resultat efter finansiella poster, kr	-87 462	-313 483	-57 188	102 904	70 406
Lån/kvm boarea, kr	0	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta	0%	0%	0%	0%	0%
Byggnaders belåningsgrad	0%	0%	0%	0%	0%
Kassalikviditet	138%	120%	142%	187%	160%
Soliditet	99%	98%	98%	98%	99%
Förändring årsavgifter	0%	2%	3%	8%	0%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre und	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<i>Belopp vid årets ingång</i>	18 777 276	618 903	1 146 601	-313 483	20 229 297
Förändring i fond för yttre underhåll		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			-313 483	+313 483	
Årets resultat				-87 462	
<i>Belopp vid årets utgång</i>	18 777 276	685 755	766 266	-87 462	20 141 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	766 266
Årets resultat	-87 462
Summa	678 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	66 852
Balanseras i ny räkning	611 952
Summa	678 804

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	645 388	645 288
<i>Summa rörelseintäkter</i>		645 388	645 288
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-549 919	-781 884
Övriga externa kostnader	3	-33 166	-26 148
Avskrivningar	4	-149 304	-149 304
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-732 389	-957 336
RÖRELSERESULTAT		-87 001	-312 048
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461	-1 435
<i>Summa finansiella poster</i>		-461	-1 435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 462	-313 483
ÅRETS RESULTAT		<u>-87 462</u>	<u>-313 483</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	20 019 639	20 168 943
<i>Summa materiella tillgångar</i>		20 019 639	20 168 943
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insatser i SCB		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		20 021 639	20 170 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 059	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	53 764	63 238
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 823	63 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		379 335	284 073
<i>Summa kassa och bank</i>		379 335	284 073
Summa omsättningstillgångar		434 158	347 3 25
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 455 797</u>	<u>20 518 268</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		685 755	618 903
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 463 031	19 396 179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		766 266	1 146 601
Årets resultat		-87 462	-313 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>		678 804	833 118
Summa eget kapital		20 141 835	20 229 297
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	6	28 945	55 547
Skattekonto		103 760	40 653
Skuld för fastighetsskatt		107 618	103 768
Övriga skulder		31 442	0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	42 197	89 003
Summa kortfristiga skulder		313 962	288 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 455 797</u>	<u>20 518 268</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskåpåret slut

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och ny god redovisningssed

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 10 (det s k K2-regelverk), d v s årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Intäktsredovisning

Intäkter, som i huvudsak består av årsavgifter, har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivnings-principer:

Byggnaders anskaffningsvärde avskrivs från 2016 med ny avskrivningsplan eftersom underhållsplan finns och fullföljs. Underhållsplanens syfte är att upprätthålla och höja värdet på fastigheten och därmed åstadkomma i praktiken en "obegränsad" ekonomisk livslängd.

	Procent	År
Byggnader	0,67	150
Maskiner och inventarier, verktyg och installationer	20	5

Övriga tillgångar, yttre underhållsfond och skulder

Värdet av alla kortfristiga fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringen av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat angivits. Avsättning till yttre underhållsfond sker med minst 0,3 % av byggnaders totala anskaffningsvärde via balansräkningen genom att föra medel från fritt till bundet eget kapital.

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnummer 716421-3519

Enligt BFN (Bokföringsnämndens) allmänna råd 2003:4 framgår att avsättning av medel för underhållsfond kan föras från fritt till bundet eget kapital utan påverkan av resultaträkningen.

Not 1 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	645 388	632 968
Summa nettoomsättning	645 388	632 968

Not 2 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
El och belysning	7 835	9 175
Fjärrvärme	142 691	145 227
Reparationer och löpande underhåll	56 412	322 974
Vatten och avlopp	42 006	39 960
Renhållning och städning	16 050	38 074
Försäkring	50 727	56 608
Kabel-TV	44 881	45 400
Fastighetsavgift	107 618	42 767
Tomträtt	81 700	81 700
Summa driftskostnader	549 919	781 885

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Revision	15 800	15 800
Bankkostnader	4 596	3 430
Internet	530	0
Övrigt	12 240	6 918
Summa övriga externa kostnader	33 166	26 148

Not 4 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
In- och utgående anskaffningsvärden	22 284 139	22 284 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-2 115 196</i>	<i>-1 965 892</i>
Årets avskrivningar	-149 304	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-2 264 500</i>	<i>-1 965 892</i>
Redovisat värde byggnader	20 019 639	20 318 247

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31
Länsförsäkringar, försäkring	4 793
OwnIT + One Com	2 926
ComHem, kabel-TV	2 419
Stockholms Stad, tomträttsavgäld	20 425
If-försäkringar	28 753
Bostadsrätterna, medlemskap	2 926

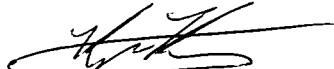
Not 6 Leverantörsskulder

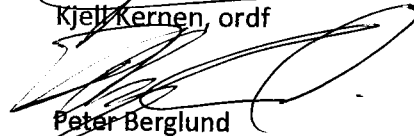
	2017-12-31
Stockholm Vatten & Avlopp	12 347
Fortum	16 658
Bostadsrätterna	9 940
Summa leverantörsskulder	28 945

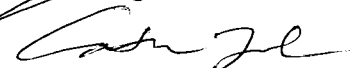
Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

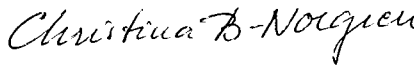
	2017-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	8 000
Swedbank, bankkostnader	475
Fortum, värme	20 839
Fortum, belysning	2 128
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	31 442


Älvsjö, 2018-04-05


Kjell Kernén, ordf

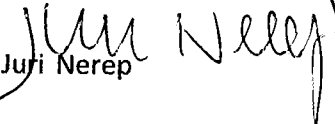

Peter Berglund


Javier Jaraquemada
Catharine


Christina Norgren


Carina Lund

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11


Juli Nerep



ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnader på flera år. Avskrivningar är en bedömning och genererar inga utbetalningar från kassa eller bankmedel.

AVSÄTTNINGAR eller **FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är för föreningen en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder på bokslutsdagen.

BELÄNINGSGRAD definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som berättar styrelsens redovisning av verksamheten i textform. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

GENOMSNIITTLIG SKULDRÄNTA definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

KASSALIKVIDITET visar förhållandet mellan föreningens omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om föreningen har 100 % kassa likviditet så kan alla kortfristiga skulder betalas direkt, annars behövs andra omsättningstillgångar göras likvida eller kredit tas.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott (vinst) och omvänt ett underskott (förlust).

SOLIDITET visar förhållandet mellan eget kapital och totalt kapital (eller balansomslutning). Det är ett nyckeltal som visar på föreningens förmögenhet. Desto bättre förmögenhet desto större chans att få bra lån.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet (pant) för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit pengar (likvid) vid bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte betalat för att det saknats faktura vid bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING eller **VIKTIG HANDLING** Uppgifter från årsredovisningen kan behövas när en bostadsrätt säljs. Spar din årsredovisning, det är en viktig handling vid sådant tillfälle.