

Årsredovisning 2017

BRF ALMAGRUNDET 1 769624-3729

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-02-06.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almagrundet 1 på adressen Vingavägen 7 i Enskededalen. Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 252 kvm och 1 lokal om 83 kvm uthyrd till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Westin	Ordförande
Bridgette Mbalire	Suppleant
Elon Berg	Suppleant
Lars Tornberg	Suppleant
Elias Kas Aho	Styrelseledamot
Peter Fristedt	Sekreterare
Fredrik Sinander	Styrelseledamot
Brian Baskin	Kassör

Valberedning

David Eriksson och Helena Gille Östberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller i förening av två ledamöter.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision

d

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017-05 OVK
2017-12 Radonmätning

Planerade underhåll

2018 Enligt underhållsplan, dammbindning golv

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Driftia
Trappstädning	Evident Clean AB
Takskottning	TSS Takskottning
Lås och Nycklar	Söderlås
Skötsel av gården	Magnus & C G Landerholm HB
Parkeringsövervakning	Qpark

Övrig verksamhetsinformation

En städdag anordnades den 23 april tillsammans med grannföreningen Almagrundet 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 extra amortering om 1 MSEK är gjord under året utöver amorteringsplanen.

Förändringar i avtal

Vi har bytt revisor till Toresson revision.
En extrastämma för att byta revisor hölls 2017-12-04.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

d

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 256 229	4 212 750	4 243 127	2 747 462
Resultat efter fin. poster	-298 524	-164 454	389 173	323 910
Soliditet, %	84	83	83	82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	157 560 000	-	-	157 560 000
Upplåtelseavgifter	47 435 000	-	-	47 435 000
Fond, yttre underhåll	157 560	-	157 560	315 120
Balanserat resultat	555 523	-164 454	-157 560	233 508
Årets resultat	-164 454	164 454	-298 524	-298 524
Eget kapital	205 543 628	0	-298 524	205 245 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	233 508
Årets resultat	-298 524
Totalt	-65 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 560
Balanseras i ny räkning	-222 576
	-65 016

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

d

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 256 229	4 212 750
Rörelseintäkter		53 601	13 909
Summa rörelseintäkter		4 309 830	4 226 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 983 768	-1 770 990
Övriga externa kostnader	8	-315 954	-159 209
Personalkostnader	9	-119 617	-116 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 540 020	-1 540 020
Summa rörelsekostnader		-3 959 359	-3 587 178
Rörelseresultat		350 471	639 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 137	4 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-651 132	-808 198
Summa finansiella poster		-648 995	-803 935
Resultat efter finansiella poster		-298 524	-164 454
Årets resultat		-298 524	-164 454

d

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	242 228 239	243 768 259
Summa materiella anläggningstillgångar		242 228 239	243 768 259
Summa anläggningstillgångar		242 228 239	243 768 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 528	51 195
Övriga fordringar	12	56 106	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 321	125 465
Summa kortfristiga fordringar		158 955	176 677
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 113 748	2 786 372
Summa kassa och bank		3 113 748	2 786 372
Summa omsättningstillgångar		3 272 703	2 963 049
Summa tillgångar		245 500 942	246 731 308

d

o

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		204 995 000	204 995 000
Fond för yttre underhåll		315 120	157 560
Summa bundet eget kapital		205 310 120	205 152 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		233 508	555 523
Årets resultat		-298 524	-164 454
Summa fritt eget kapital		-65 016	391 068

Summa eget kapital

205 245 104 205 543 628

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	38 985 150	40 130 586
Summa långfristiga skulder		38 985 150	40 130 586

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		214 404	214 404
Leverantörsskulder		453 210	231 607
Skatteskulder		69 300	97 140
Övriga kortfristiga skulder		19 351	16 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	514 423	497 411
Summa kortfristiga skulder		1 270 688	1 057 094

Summa eget kapital och skulder

245 500 942 246 731 308

d

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almagrundet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	241 271	178 881
Hysesintäkter, p-platser	446 813	444 738
Årsavgifter, bostäder	3 361 128	3 361 128
Övriga intäkter	260 618	241 912
Summa	4 309 830	4 226 659

d

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	107 655	51 033
Fastighetsskötsel	101 780	113 761
Snöskottning	69 751	5 047
Städning	105 643	104 130
Trädgårdsarbete	34 320	66 875
Övrigt	40 813	0
Summa	459 962	340 847

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	42 555	18 175
Reparationer	43 511	42 097
Summa	86 066	60 272

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Vattenskada lgh 2 1203 209	14 051	0
Vattenläcka garage	61 413	0
Summa	75 464	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	475 030	427 995
Sophämtning	85 407	87 245
Uppvärmning	373 307	350 410
Vatten	97 924	105 615
Summa	1 031 668	971 265

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	228 613	219 207
Fastighetsförsäkringar	25 693	25 763
Fastighetsskatt	34 650	97 140
Samfällighet	41 652	56 496
Summa	330 608	398 606

d

9

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	28 174	233
Juridiska kostnader	3 863	0
Kameral förvaltning	72 208	69 770
Revisionsarvoden	43 610	18 125
Övriga förvaltningskostnader	168 100	71 081
Summa	315 954	159 209

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	28 148	27 959
Styrelsearvoden	89 600	89 000
Övriga personalkostnader	1 869	0
Summa	119 617	116 959

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	641 779	801 790
Övriga räntekostnader	9 353	6 408
Summa	651 132	808 198

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	247 876 000	247 876 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 876 000	247 876 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 107 741	-2 567 721
Årets avskrivning	-1 540 020	-1 540 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 647 761	-4 107 741
Utgående restvärde enligt plan	242 228 239	243 768 259
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 307 000	158 307 000
Taxeringsvärde mark	45 158 000	45 158 000
Summa	203 465 000	203 465 000

5

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Ej betalda amorteringar	56 101	0
Skattekonto	5	17
Summa	56 106	17

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	18 965	19 855
Fastighetsskötsel	9 517	0
Försäkringspremier	27 121	25 763
Förvaltning	19 297	18 052
Räntor	2 620	0
Vatten	286	281
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 515	61 514
Summa	89 321	125 465

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2017-03-30	0,79 %		12 186 465
SBAB	2017-06-27	2,16 %		14 186 465
SBAB	2019-06-27	2,60 %	14 061 395	13 972 060
Nordea Hypotek	2018-07-11	0,56 %	12 060 146	
Nordea Hypotek	2018-07-04	0,67 %	13 078 013	
Summa			39 199 554	40 344 990

Varav amorteras inom 12 månader 214 404

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 125	18 125
El	50 048	47 105
Förutbetalda avgifter/hyror	391 192	381 896
Uppvärmning	53 753	48 186
Utgiftsräntor	1 002	2 099
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304	0
Summa	514 423	497 411

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	52 795 000	52 795 000
Summa	52 795 000	52 795 000

Underskrifter

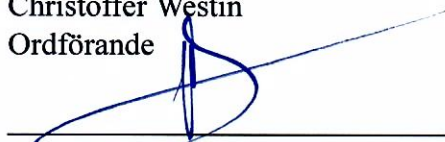
Stockholm, 2018 - 05 - 09
Ort och datum



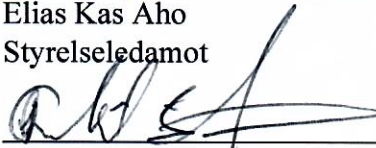
Christoffer Westin
Ordförande



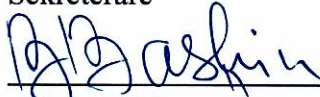
Elias Kas Aho
Styrelseledamot



Peter Fristedt
Sekreterare

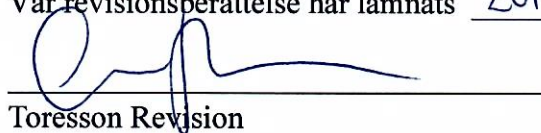


Fredrik Sinander
Styrelseledamot



Brian Baskin
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 11



Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Almagrundet 1, org.nr 769624-3729.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella 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
Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 11 maj 2018



Carina Toresson