

Årsredovisning 2018

BRF ALMAGRUNDET 1 769624-3729

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser

Fastigheten

Föreningen äger (förvärvades 2014) och förvaltar fastigheten Almagrundet 1 på adressen Hållövägen 17 och Vingavägen 3-7 i Enskededalen, färdigställd 2014. Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 252 kvm och 1 lokal om 83 kvm uthyrd till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Föreningen har 41 garageplatser (varav 2 MC platser) och 18 utomhusparkeringar. Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag. Ansvarsförsäkring för styrelsen också i Folksam.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

David Eriksson och Fredrik Sinander.

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017-05	OVK
2017-12	Radonmätning

Planerade underhåll

2019	Slipning och lackning entrépartier
2019	Taksäkerhetsbesiktning
2019	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
El och vattenavläsning	Compwell

Övrig verksamhetsinformation

En städdag anordnades den 22 april tillsammans med grannföreningen Almagrundet 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering om total 2 MSEK är gjord under året utöver amorteringsplanen.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 293 122	4 256 229	4 212 750	4 243 127
Resultat efter fin. poster	45 605	-298 524	-164 454	389 173
Soliditet, %	84	84	83	83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	157 560 000	-	-	157 560 000
Upplåtelseavgifter	47 435 000	-	-	47 435 000
Fond, yttre underhåll	315 120	-	157 560	472 680
Balanserat resultat	233 508	-298 524	-157 560	-222 576
Årets resultat	-298 524	298 524	45 605	45 605
Eget kapital	205 245 104	0	45 605	205 290 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-222 576
Årets resultat	45 605
Totalt	-176 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 560
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 800
Balanseras i ny räkning	-332 731
Totalt	-176 971

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 293 122	4 256 229
Rörelseintäkter		453 309	53 601
Summa rörelseintäkter		4 746 431	4 309 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 367 937	-1 983 768
Övriga externa kostnader	8	-166 749	-315 954
Personalkostnader	9	-119 564	-119 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 540 020	-1 540 020
Summa rörelsekostnader		-4 194 270	-3 959 359
Rörelseresultat		552 161	350 471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 353	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-512 909	-651 132
Summa finansiella poster		-506 556	-648 995
Resultat efter finansiella poster		45 605	-298 524
Årets resultat		45 605	-298 524

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	240 688 219	242 228 239
Pågående projekt		30 618	0
Summa materiella anläggningstillgångar		240 718 837	242 228 239
Summa anläggningstillgångar		240 718 837	242 228 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 090	13 528
Övriga fordringar	12	94 272	56 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 369	89 321
Summa kortfristiga fordringar		213 731	158 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 370 114	3 113 748
Summa kassa och bank		2 370 114	3 113 748
Summa omsättningstillgångar		2 583 845	3 272 703
Summa tillgångar		243 302 682	245 500 942

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 995 000	204 995 000
Fond för yttre underhåll		472 680	315 120
Summa bundet eget kapital		205 467 680	205 310 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-222 576	233 508
Årets resultat		45 605	-298 524
Summa fritt eget kapital		-176 971	-65 016
Summa eget kapital		205 290 709	205 245 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	36 750 746	38 985 150
Summa långfristiga skulder		36 750 746	38 985 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		224 404	214 404
Leverantörsskulder		432 536	453 210
Skatteskulder		69 300	69 300
Övriga kortfristiga skulder		14 882	19 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	520 105	514 423
Summa kortfristiga skulder		1 261 227	1 270 688
Summa eget kapital och skulder		243 302 682	245 500 942

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	214 065	241 271
Hysesintäkter, p-platser	455 821	446 813
Intäktsreduktion	-3 606	0
Årsavgifter, bostäder	3 361 128	3 361 128
Övriga intäkter	719 023	260 618
Summa	4 746 431	4 309 830

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	88 578	107 655
Fastighetsskötsel	146 018	101 780
Snöskottning	121 571	69 751
Städning	97 830	105 643
Trädgårdsarbete	6 680	34 320
Övrigt	0	40 813
Summa	460 676	459 962

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	352 672	42 555
Reparationer	55 060	43 511
Summa	407 732	86 066

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Vattenskada lgh 2 1203 209	1 800	14 051
Vattenläcka garage	0	61 413
Summa	1 800	75 464

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	564 912	475 030
Sophämtning	90 440	85 407
Uppvärmning	379 980	373 307
Vatten	122 339	97 924
Summa	1 157 671	1 031 668

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	227 610	228 613
Fastighetsförsäkringar	27 044	25 693
Fastighetsskatt	31 200	34 650
Samfällighet	41 692	41 652
Övrigt	12 511	0
Summa	340 057	330 608

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	901	28 174
Juridiska kostnader	7 850	3 863
Kameral förvaltning	51 405	72 208
Revisionsarvoden	17 444	43 610
Övriga förvaltningskostnader	89 149	168 100
Summa	166 749	315 954

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	27 629	28 148
Styrelsearvoden	91 000	89 600
Övriga personalkostnader	935	1 869
Summa	119 564	119 617

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	512 557	641 779
Övriga räntekostnader	352	9 353
Summa	512 909	651 132

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	247 876 000	247 876 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 876 000	247 876 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 647 761	-4 107 741
Årets avskrivning	-1 540 020	-1 540 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 187 781	-5 647 761
Utgående restvärde enligt plan	240 688 219	242 228 239
<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

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ej betalda amorteringar	56 101	56 101
Skattekonto	38 171	5
Summa	94 272	56 106

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	18 972	18 965
Fastighetsskötsel	4 839	9 517
Försäkringspremier	29 292	27 121
Förvaltning	20 051	19 297
Räntor	1 932	2 620
Vatten	295	286
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 988	11 515
Summa	90 369	89 321

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2019-06-27	2,60 %	13 989 927	14 061 395
Nordea Hypotek	2019-07-11	0,47 %	10 983 678	12 060 146
Nordea Hypotek	2019-07-04	0,49 %	12 001 545	13 078 013
Summa			36 975 150	39 199 554
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			224 404	

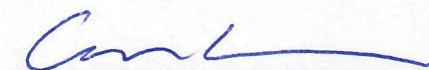
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 125	18 125
El	61 096	50 048
Förutbetalda avgifter/hyror	392 160	391 192
Uppvärmning	47 722	53 753
Utgiftsräntor	1 002	1 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-0	304
Summa	520 105	514 423

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	52 795 000	52 795 000
Summa	52 795 000	52 795 000

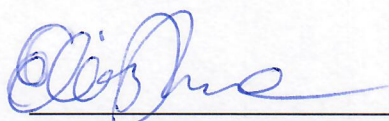
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 10

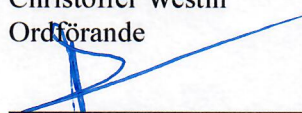
Ort och datum



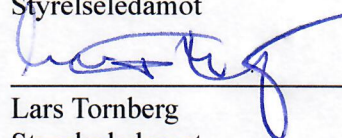
Christoffer Westin
Ordförande



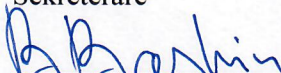
Elias Kas Aho
Styrelseledamot



Peter Fristedt
Sekreterare

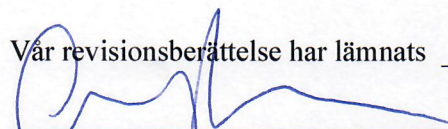


Lars Tornberg
Styrelseledamot



Brian Baskin
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 12



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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
revisionssed 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 2018 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 revisionssed 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.

8

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 12 april 2019



Carina Toresson