

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

L-ON
A B
M J

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens stadgar registrerades 2011-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen har avverkat sitt 25 verksamhetsår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liggmilan 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Lillhagsvägen 28-30-32-34-36. Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet 1 byggdes år 1991-1992. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet är pågående med Stockholms stad som upplåtare.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	lägenheter, bostadsrätt	3824
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	428 (uthyres som förskola till Stockholms stad, Enskede-Årsta -Vantör stadsdel. Lokalen är momsregistrerad. Hyran är sålunda momspliktig. Momsen är avdragsgill med andelen 10,06% av alla kostnader som belastar lokalen.)

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamma utrymmen för:

3 st.	tvättstugor
6 st.	vindsförråd
1 st.	sopsorteringsrum
1 st.	miljöstation
1 st.	undercentral
1 st.	cykelförråd
1 st.	barnvagnsförråd
1 st.	samlingslokal
2 st.	trädgårdsförråd

Liggmilans samfällighet

Föreningen är en av fyra delägare i Liggmilans samfällighet som dels förvaltar alla garage och parkeringsplatser, dels en samlingslokal, bastu och grovtvättstuga. Föreningen innehar 26,8 % av gemensamhetsanläggningen. Föreningen (delägarna) ombesörjer emellertid tecknandet av avtal för garage och parkeringsplatser för sina medlemmar. Samfälligheten är inte momsregistrerad.

L-ON
A B
A P W J N

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via Bolander & CO försäkringsrådgivare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare som täcker medlemmens bostadsrättsdel i hemförsäkringen. Detta innebär att medlemmen måste ha en egen hemförsäkring för att ha ett fullgott försäkringsskydd. Lägenhetsinnehavarna är anmodade att teckna bostadsrättstillägg i deras hemförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-10. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars-Ove Norr	Ordförande
Curt Lundström	Sekreterare/V Ordförande
Peter Berglund	Kassör
Carl-Johan Roshage	Ledamot
Peter Wilbois	Ledamot
Kjell Persson	Suppleant
Mari Malmström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Ove Norr och Curt Lundström.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens medlemmar 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden samt årsmötesprotokollet.

Revisor har varit Juri Nerep som valdes vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Anna Viitanen, sammankallande och Therese Ekdal.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Målning inomhus förskolan

Avgifterna sänktes från och med 2017-01-01 med 7 procent.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

- Måleriarbete förskola färdigställt enligt underhållsplan
- OVK förskola genomförd
- Byte av avstängningskranar
- Nytt elavtal tecknat på 3 år med Skellefteå Kraft med start 2016-10-01
- 7 st. lägenhetsfläktar under åtgärd
- Avgiftssänkning med 7% från 1 januari 2017

L-ON
G
B
R/IN

Väsentliga händelser under första månaden 2017

- Stamspolning av Relita
- Ny tvättmaskin i hus 36

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 70 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 71 st.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia AB.

Övrigt

Vid stämman 2016 hade revisor synpunkter på Avskrivningar i ÅR 2015. I ÅR 2015 under not 5: Årets avskrivningar by+omby stod 715394 men de skulle stått $64178545 \times 1\% = 641785$. Diff på 73609 som korrigerats under 2016.

L-ON
C. B. B.
2017

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	4 212 912	4 357 095	4 509 832	4 513 454
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 115 818	824 576	416 004	221 186
Soliditet (%)	26,2%	24,6%	22,6%	21,9%
Lån/kvm boyta (tkr)	11 576	11 933	12 139	12 139
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,93%	1,96%	2,67%	2,88%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 759 000	-4 098 184	4 096 474	824 576
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering till fond för yttre underhåll		192 535	-192 535	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			824 576	-824 576
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				1 115 818
Belopp vid årets utgång	5 759 000	-4 290 720	4 728 515	1 115 818

L-ON
12

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 728 515
Årets resultat	<u>1 115 818</u>
Totalt	5 844 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 536
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>5 651 797</u>
Totalt	5 844 333

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

LON
CL@B
BALJN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 212 912	4 357 095
Övriga rörelseintäkter		480	4 500
Summa rörelseintäkter		4 213 392	4 361 595
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 808 547	-1 816 659
Övriga externa kostnader	3	-28 029	-25 891
Personalkostnader och arvoden	4	-175 135	-133 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 510	-702 478
Summa rörelsekostnader		-2 702 221	-2 678 280
Rörelseresultat		1 511 171	1 683 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 844	20 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 197	-879 290
Summa finansiella poster		-395 353	-858 737
Resultat efter finansiella poster		1 115 818	824 578
Resultat före skatt		1 115 818	824 578
Skatter			
Årets resultat		1 115 818	824 576

CL LON
EB
2016

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 501 447	56 142 278
Inventarier, maskiner och installationer	6	62 640	112 319
Summa materiella anläggningstillgångar		55 564 087	56 254 597
Summa anläggningstillgångar		55 564 087	56 254 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-535 135	-514 421
Övriga fordringar		27 408	27 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 528	142 240
Summa kortfristiga fordringar		-364 199	-344 271
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		5 403 373	4 235 651
Summa kassa och bank		5 403 373	4 235 651
Summa omsättningstillgångar		5 039 174	3 891 380
SUMMA TILLGÅNGAR		60 603 261	60 145 977

L-ON
ALB
26/12/16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 290 720	4 098 184
Summa bundet eget kapital		10 049 720	9 857 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 728 515	4 096 474
Årets resultat		1 115 818	824 576
Summa fritt eget kapital		5 844 333	4 921 050
Summa eget kapital		15 894 053	14 778 234
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	43 691 055	44 267 563
Summa långfristiga skulder		43 691 055	44 267 563
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		576 508	576 508
Leverantörsskulder		257 591	334 513
Övriga skulder		-7 876	-11 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 930	200 380
Summa kortfristiga skulder		1 018 153	1 100 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 603 261	60 145 977

L-ON
G. Q. F.
2017

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad (ändrad from år 2015 till 1%)	1%	(1%)
Maskiner (ändrad from år 2015 till 20%)	20%	(20%)
Inventarier (ändrad from år 2015 till 20%)	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

L-ON
CLG-3
P. H. J. N.

Noter till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 526 884	3 673 884
Hyror lokal	677 165	673 864
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 862	9 345
Övriga hyresintäkter	1	2
	<u>4 212 912</u>	<u>4 357 095</u>

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	43 808	42 462
Städning	86 473	84 146
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 168	7 675
Trädgårdsskötsel	1 389	3 368
Snöröjning	445	15 728
Reparationer	119 031	100 034
El	83 319	90 035
Uppvärmning	443 852	409 862
Vatten	112 046	102 020
Sophämtning	119 225	106 488
Försäkringspremie	45 372	53 452
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Fastighetsavgift bostäder	62 132	60 907
Fastighetsskatt lokaler	36 370	42 440
Övriga fastighetskostnader	29 383	34 954
Kabel-tv/Bredband/IT	156 888	155 123
Förvaltningsarvode ekonomi	101 231	97 314
Panter och överlåtelser	8 842	9 196
Övriga externa tjänster	3 673	3 593
	<u>1 725 547</u>	<u>1 684 697</u>
Underhåll		
Lokaler	83 000	-
Värme	-	100 884
Byggnad	-	27 404
Övrigt	-	3 674
	<u>1 808 547</u>	<u>1 816 659</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 808 547	1 816 659

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	7 042	6 645
Konsultarvode	8 987	5 700
Revisionarvode	12 000	13 546
Summa	28 029	25 891

L-OM
CL
JN

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	100 000	111 500
Övriga arvoden	39 280	16 703
Sociala kostnader	35 855	5 049
	175 135	133 252

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	923 689	923 689
-Mark	-	-
	64 178 545	64 178 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 036 267	-7 394 482
-Årets avskrivning enligt plan	-640 831	-641 785
	-8 677 098	-8 036 267
Redovisat värde vid årets slut	55 501 447	56 142 278
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 203 000	36 872 000
Mark	17 634 000	15 572 000
	54 837 000	52 444 000
Bostäder	51 200 000	48 200 000
Lokaler	3 637 000	2 444 000
	54 837 000	50 644 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	303 464	303 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-191 145	-130 452
-Årets avskrivning enligt plan	-49 679	-60 693
	-240 824	-191 145
Redovisat värde vid årets slut	62 640	112 319

L-ON
AL
IN

Not 7 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	817	462
Sparkonto	4 357 321	2 541 011
Sparkonto	2 107	2 107
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 043 128	1 692 071
Summa	5 403 373	4 235 651

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek		0,82%	7 626 785		7 866 785
Swedbank Hypotek		0,95%	11 278 513		11 278 513
Swedbank Hypotek		0,70%	25 362 265		25 698 773
kortfristig del av långfristig skuld			-576 508		-576 508
			43 691 055		44 267 563

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	55 197 400	55 197 400
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	55 197 400	55 197 400

Not 10 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

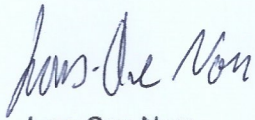
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

L-ON
A B J
P.W. J.N.

Underskrifter

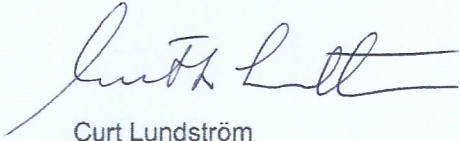
Stockholm 2017-04-26



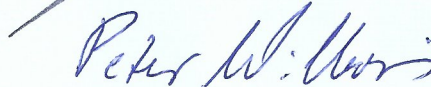
Lars Ove Norr



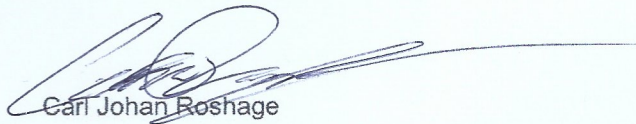
Peter Berglund



Curt Lundström

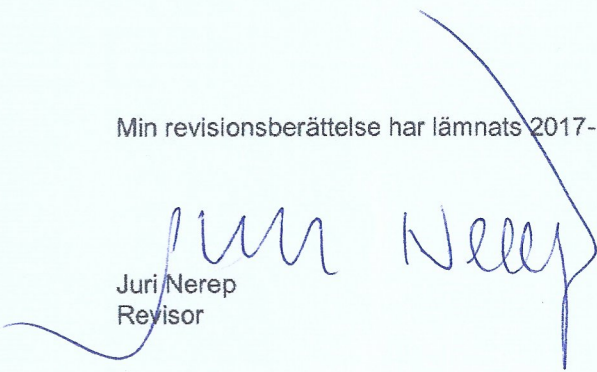


Peter Wilbois



Carl Johan Roshage

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24



Juri Nerep
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 1 med organisationsnummer 716421-3485

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

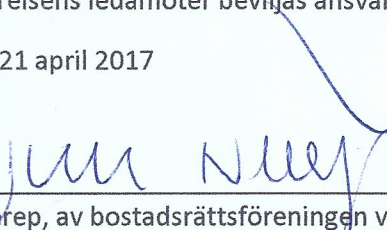
att resultat- och balansräkningen fastställs och

att överskottet (vinsten) disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 21 april 2017



Juri Nerrep, av bostadsrättsföreningen vald revisor