

Årsredovisning för  
**Brf Älvsjöbadet nr 1**  
716421-3485

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

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

JW  
PW  
CK  
L-01

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## 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 senaste 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.

Föreningen har kollektiv el med individuell mätning per lägenhet. Föreningen debiterar elen efter förbrukning.

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. )

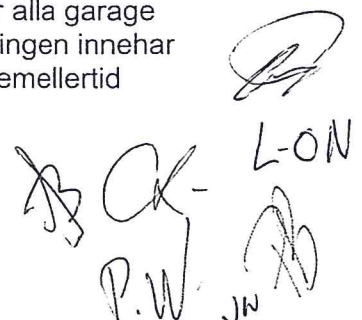
### Gemensamma utrymmen

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

  
P.W. L-ON J.W.

tecknandet av avtal för garage och parkeringsplatser för sina medlemmar. Samfälligheten är inte momsregistrerad.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-10. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars-Ove Norr	Ordförande
Curt Lundström	Sekreterare/V Ordförande
Peter Berglund	Kassör
Carl-Johan Roshage	Ledamot
Peter Wilbois	Ledamot
Christer Bolmenstam	Suppleant
Anette Olenmark	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma Peter Berglund, Carl-Johan Roshage och Peter Wilbois.

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 samt till internrevisor har varit Sonny Borg.

Valberedningen har utgjorts av Anna Viitanen, sammankallande och Therese Ekdal.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över året**

År	Åtgärd
2017	Extra amortering om 300.000 kronor 2017-11

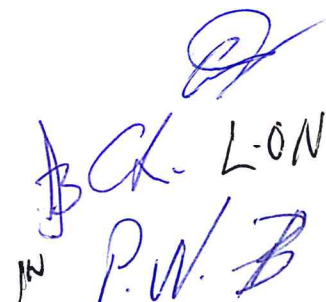
Årsavgifterna sänktes från och med 2018-01-01 med 500kr per lägenhet och månad.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Kortfattat om föreningens verksamhet under året.*

- Stamspolning av Relita
- Ny tvättmaskin i hus 36
- Dörr till bod på förskolan är bytt

  
Curt Lundström  
P. W. B.  
L-ON  
IN

- Nytt avtal med Ownit (Bredbandsbolaget) för Bredband inklusive nya boxar
- Takrengöring gårdshus och förskola
- Nytt avtal med RagnSells avseende avfallssortering

### Väsentliga händelser under första månaden 2018

- OVK i lägenheter gjord av Reventor

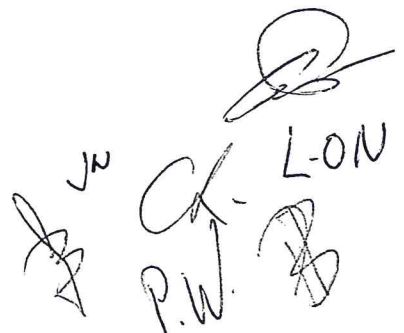
### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 7 st. tillkommit samt 7 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. From left to right: a stylized signature, the initials 'LW', a signature that appears to be 'P.W.', and a signature that appears to be 'L-ON' with a large circular flourish above it.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 988	4 213	4 357	4 510	4 513
Resultat efter fin. poster (tkr)	963	1 116	825	416	221
Soliditet (%)	27,8%	26,2%	24,6%	22,6%	21,9%
Lån/kvm lgh yta (kr)	11 196	11 425	11 576	11 988	12 139
Årsavg/kvm lgh yta (kr)	857	922	960	999	999

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 759 000		4 290 720	4 728 515	1 115 818	15 894 053
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			192 536	-192 536		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				1 115 818	-1 115 818	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					963 465	963 465
Belopp vid årets utgång	5 759 000		4 483 256	5 651 797	963 465	16 857 517

JW  
 P.W.  
 L-ON  
 B

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 651 797
Årets resultat	<u>963 465</u>
Totalt	6 615 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 536
Uttag ur yttre underhållsfond	-0
Balanseras i ny räkning	<u>6 422 726</u>
Totalt	6 615 262

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

Handwritten signatures and initials, including "L-ON" and "P.W.", along with other illegible marks.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 994 701	4 213 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 994 701</b>	<b>4 213 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 763 268	-1 808 547
Övriga externa kostnader	3	-26 086	-28 029
Personalkostnader och arvoden	4	-176 489	-175 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 360	-690 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 643 203</b>	<b>-2 702 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 351 498</b>	<b>1 511 171</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	16 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 546	-412 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-388 033</b>	<b>-395 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>963 465</b>	<b>1 115 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>963 465</b>	<b>1 115 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>963 465</b>	<b>1 115 818</b>

JW  
P.W.  
L-ON

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 860 616	55 501 447
Inventarier, maskiner och installationer	6	26 111	62 640
Summa materiella anläggningstillgångar		54 886 727	55 564 087
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 886 727	55 564 087
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-499 467	-535 135
Övriga fordringar		22 818	27 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 953	143 528
Summa kortfristiga fordringar		-338 696	-364 199
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		6 150 339	5 403 373
Summa kassa och bank		6 150 339	5 403 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 811 643	5 039 174
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 698 370	60 603 261

  
 P.W. L-ON  
 CR



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 483 256	4 290 720
Summa bundet eget kapital		10 242 256	10 049 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 651 797	4 728 515
Årets resultat		963 465	1 115 818
Summa fritt eget kapital		6 615 262	5 844 333
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 857 518</b>	<b>15 894 053</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 814 547	43 691 055
Summa långfristiga skulder		42 814 547	43 691 055
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld		576 508	576 508
Leverantörsskulder		182 205	257 591
Övriga skulder		-6 165	-7 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 757	191 930
Summa kortfristiga skulder		1 026 305	1 018 153
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 698 370</b>	<b>60 603 261</b>

LON

## 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

JW  
P.W.  
L-ON  
OK

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 280 080	3 526 884
Hyror lokal	698 080	677 165
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 080	8 862
Övriga hyresintäkter	6 461	481
	<u>3 994 701</u>	<u>4 213 392</u>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	45 640	43 808
Städning	86 680	86 473
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 065	6 168
Trädgårdsskötsel	7 423	1 389
Snöröjning	-	445
Reparationer	80 136	119 031
El	78 626	83 319
Uppvärmning	447 185	443 852
Vatten	119 397	112 046
Sophämtning	121 499	119 225
Försäkringspremie	52 625	45 372
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Fastighetsavgift bostäder	64 435	62 132
Fastighetsskatt lokaler	36 370	36 370
Övriga fastighetskostnader	10 849	29 383
Kabel-tv/Bredband/IT	160 246	156 888
Förvaltningsarvode ekonomi	103 154	101 231
Panter och överlåtelser	11 643	8 842
Övriga externa tjänster	3 625	3 673
	<u>1 707 498</u>	<u>1 725 547</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	83 000
Byggnad	55 770	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 763 268</u>	<u>1 808 547</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	6 233	7 042
Konsultarvode	4 952	8 987
Revisionarvode	14 901	12 000
<b>Summa</b>	<u>26 086</u>	<u>28 029</u>

JW  
P.W.  
Ch.  
L-ON  
B

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	109 350	110 980
Övriga arvoden	31 134	28 300
Sociala kostnader	36 005	35 855
	<u>176 489</u>	<u>175 135</u>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	923 689	923 689
-Mark	-	-
	<u>64 178 545</u>	<u>64 178 545</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 677 098	-8 036 267
-Årets avskrivning enligt plan	-640 831	-640 831
	<u>-9 317 929</u>	<u>-8 677 098</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 860 616</b>	<b>55 501 447</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 203 000	37 203 000
Mark	17 634 000	17 634 000
	<u>54 837 000</u>	<u>54 837 000</u>
Bostäder	51 200 000	51 200 000
Lokaler	3 637 000	3 637 000
	<u>54 837 000</u>	<u>54 837 000</u>

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	<u>303 464</u>	<u>303 464</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-240 824	-191 145
-Årets avskrivning enligt plan	-36 529	-49 679
	<u>-277 353</u>	<u>-240 824</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 111</b>	<b>62 640</b>

JW  
P.W/L-ON  
A. J.

## Not 7 Kassa och bank

	2017	2016
Kassa	1 011	817
Sparkonto	5 157 321	4 357 321
Sparkonto	2 107	2 107
Avräkningskonto Fastighetsägarna	989 900	1 043 128
<b>Summa</b>	<b>6 150 339</b>	<b>5 403 373</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	3-månader	1,14%	7 386 785	240 000	7 626 785
Swedbank Hypotek	3-månader	0,76%	10 978 513	300 000	11 278 513
Swedbank Hypotek	3-månader	0,79%	25 025 757	336 508	25 362 265
kortfristig del av långfristig skuld			-576 508		-576 508
			<b>42 814 547</b>	<b>876 508</b>	<b>43 691 055</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	55 197 400	55 197 400
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 197 400</b>	<b>55 197 400</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

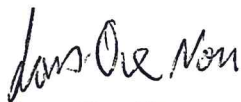
### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

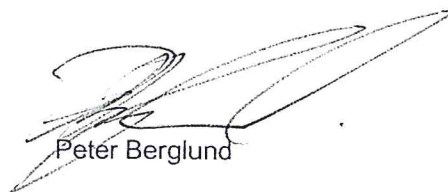
JW  
P.W. L-ON  
CB

## Underskrifter

Stockholm 2018 - 04-18



Lars Ove Norr



Peter Berglund



Curt Lundström



Peter Wilbois



Carl Johan Roshage

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-12



Juri Nerep  
Revisor



Sonny Borg  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017. 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 revisions sed. 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 12 april 2018

  
\_\_\_\_\_  
Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor