



Årsredovisning 2018

Brf Ålgrytebacken

Org. 769615-4686

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Ålgrytebacken 11, 127 31 SKÄRHOLMEN
Info.brfalgrytebacken@tele2.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Vårfrugillet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-04-17

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Ålgrytebacken 4-10, 12-18, 3-9 och 11-17. Fastigheten byggdes 1963 och har värdeår 1963.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9310 kvm, varav 9217 kvm utgör lägenhetsyta och 93 kvm lokalyta. I föreningen finns 58 parkeringsplatser och 51 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns även 10 stycken avgiftsbelagda gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kokvrå
14 st 2 rum och kök
56 st 3 rum och kök
40 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 103 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och som planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Stuprör	2011
Balkongdörrsbyte nya 3-glas fönster	2011
Fiberoptik	2011
Nya fjärrvärmeväxlare	2012
Byte stamventiler	2012
Ålgrytebacken 4-10 och 3-9	
Nya 3-glas fönster	2014
Garageport med fjärrstyrt lås	2014
Avgasare till undercentral	2014
Garagerenovering	2015
Ny lekplatsutrustning	2016
Ny belysning	2016
Ommålning trapphus	2016
Ommålning källarutrymme	2017
Ombyggnation lokal till bostadsrätt	2017

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 151 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 154. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Gjerdingen	ledamot/ordf*
Krupaben Gandhi	ledamot/kassör
Ulrika Ringö	ledamot/sekr
Joakim Wrethed	ledamot
Nilofar Loghmani	ledamot
Emrah Ercin	ledamot
Arif Kisana	ledamot
Stefan Landes	suppleant
Royne Johansson	suppleant
Henrik Singh	suppleant

*Under året har Thomas Gjerdingen avgått ur styrelsen, och ersatts av Joakim Wrethed som ny ordförande.

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Gudrun Grassman, Tuncay Eryilmaz och Ylva Eriksson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit den bostadsrätt som föregående år byggdes om från lokal till lägenhet, för 1 710 Kkr. Dessutom har föreningen upplåtit en tidigare hyresrätt som bostadsrätt vilket inbringat ytterligare 3 110 Kkr.

Styrelsen har sålt bostadsrätten, som förra året byggdes om från en lokal till en lägenhet, för Dessutom har en av hyreslägenheterna sålts.

Föreningens resultat för år 2018 är -446 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 100 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året gjorde ett antal större investeringar och underhållsåtgärder.

Föreningens räntekostnad har under året minskat betydligt jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter för totalt 4 820 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte takfläktar	460
Besiktning balkongräcke	50
Vägbulor + bom	52

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7 000 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Renovering av tak	2019-2020	7 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 446 945	13 177 486	1 842 294	-4 285 231	100 413
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			262 371		
Balanseras i ny räkning				-161 958	-100 413
Upplåtelser	1 299 708	3 520 292			
Årets resultat					-446 433
Belopp vid årets utgång	79 746 653	16 697 778	2 104 665	-4 447 189	-446 433

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	6063	6132	6089	5 877	6 060
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-446	100	-701	-1825	269
Soliditet, %	80,5	79,5	77,3	77,0	74,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	540	540	525	525
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 705	2 785	3 168	3 239	3 702
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 021	10 010	10 010	10 113	10 005
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,14	3,04	2,92	2,98	3,32
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,4	20,5	23,1	23,0	26,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 447 189
Årets resultat	-446 433
	<hr/>
	-4 893 622
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	262 371
I ny räkning överföres	-5 155 933
	<hr/>
	-4 893 562

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 063 241	6 069 821
Övriga rörelseintäkter	3	0	62 632
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 063 241	6 132 453
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 756 319	-3 316 421
Övriga externa kostnader	5	-494 315	-303 889
Personalkostnader	6	-317 921	-256 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 131	-1 440 322
Summa rörelsens kostnader		-6 045 686	-5 316 811
Rörelseresultat		17 555	815 642
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	4
Räntekostnader		-463 988	-715 233
Summa finansiella poster		-463 988	-715 229
Resultat efter finansiella poster		-446 433	100 413
Årets resultat		-446 433	100 413

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	105 570 781	106 284 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	21 998	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	235 629	308 687
Pågående nyanläggningar	10	0	319 100
Summa materiella anläggningstillgångar		105 828 408	106 912 179
Summa anläggningstillgångar		105 828 408	106 912 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		215	8 218
Övriga fordringar		8 336	8 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 765	159 821
Summa kortfristiga fordringar		184 316	176 375
Kassa och bank		10 337 560	5 278 330
Summa omsättningstillgångar		10 521 876	5 454 705
SUMMA TILLGÅNGAR		116 350 284	112 366 884

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	96 444 431	91 624 431
Yttre fond	2 104 665	1 842 294
Summa bundet eget kapital	98 549 096	93 466 725
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 447 189	-4 285 231
Årets resultat	-446 433	100 413
Summa fritt eget kapital	-4 893 622	-4 184 818
Summa eget kapital	93 655 474	89 281 907
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	21 225 000	21 525 000
Summa långfristiga skulder	21 225 000	21 525 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	300 000	300 000
Leverantörsskulder	297 136	461 905
Aktuell skatteskuld	10 643	8 025
Övriga skulder	53 877	49 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	808 154	740 617
Summa kortfristiga skulder	1 469 810	1 559 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 350 284	112 366 884

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 555	815 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 477 131	1 440 322
Erhållen ränta mm	0	4
Erlagd ränta	-463 988	-715 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 030 698	1 540 735
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 003	697
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 944	42 445
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-164 769	208 854
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	74 602	27 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	932 590	1 820 572
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-368 400	0
Årets pågående ombyggnationer	0	-319 100
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-24 960	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-40 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-393 360	-359 356
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 820 000	0
Amortering långfristiga lån	-300 000	-3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 520 000	-3 300 000
Förändring av likvida medel	5 059 230	-1 838 784
Likvida medel vid årets början	5 278 330	7 117 114
Likvida medel vid årets slut	10 337 560	5 278 330

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 20 %
Maskiner och teknanläggning	20 %
Inventarier	4 % - 33 %
Markanläggning	20 %

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	4 262 407	4 231 379
	Hyresintäkter bostäder	1 302 606	1 372 700
	Hyresintäkter lokaler	82 148	78 346
	Hyresintäkter p-plats och garage	348 164	339 700
	Överlåtelseavgifter	6 810	4 456
	Pantförskrivningsavgifter	4 088	4 012
	Övriga intäkter	57 018	39 228
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 063 241	6 069 821

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäker	0	20 881
	Försäkringsersättningar	0	41 751
	Summa övriga rörelseintäkter	0	62 632
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	161 192	157 604
	Yttre skötsel	210 366	174 063
	Snöröjning & sandning	35 150	35 362
	Reparationer och underhåll	377 180	388 677
	Pågående underhåll	464 003	0
	Fastighetsel	144 787	140 782
	Fjärrvärme	1 346 371	1 314 802
	Vatten och Sophämtning	471 018	472 783
	Fastighetsförsäkring	181 988	172 620
	Fastighetsskatt/avgift	183 673	181 055
	Bredband och Kabel-TV	83 745	83 555
	Övriga driftkostnader	96 846	195 118
	Summa driftkostnader	3 756 319	3 316 421
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	192 752	187 882
	Inkasso/betalningsföreläggande	6 112	1 242
	Revisionsarvode	31 250	33 141
	Övr försäljningskostnader	93 016	0
	Advokat- & rättegångskostnader	19 813	0
	Konsultarvoden	53 670	16 852
	Styrelse kostnader	35 309	25 395
	Övriga externa kostnader	62 393	39 377
	Summa övriga externa kostnader	494 315	303 889
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	150 000	123 900
	Lön	104 898	81 000
	Skattefri bilersättning	832	2 035
	Sociala avgifter	62 191	49 244
	Summa personalkostnader	317 921	256 179

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	115 877 635	115 877 635
	Årets anskaffning	687 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 565 135	115 877 635
	Ingående avskrivningar	-9 593 243	-8 224 234
	Årets avskrivningar	-1 401 111	-1 369 009
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 994 354	-9 593 243
	Utgående redovisat värde	105 570 781	106 284 392
	Redovisat värde byggnader	68 108 808	68 871 571
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 662 196	10 613 044
	Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777
	Summa redovisat värde	105 570 781	106 284 392
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	87 457 000 59 846 000	87 457 000 59 846 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	24 960	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 960	0
	Årets avskrivningar	-2 962	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 962	0
	Utgående redovisat värde	21 998	0
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	970 116	979 113
	Inköp	0	40 256
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 019 369	1 019 369
	Ingående avskrivningar	-661 429	-639 369
	Årets avskrivningar	-76 020	-71 313
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-783 740	-710 682
	Utgående redovisat värde	235 629	308 687

NOTER

Not 10	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	319 100	0
	Årets anskaffning	0	319 100
	Omklassificeringar	-319 100	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	319 100
	Utgående redovisat värde	0	319 100

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	61 203	57 031
	Ekonomisk förvaltning	47 989	47 094
	Kabel-TV	8 149	7 972
	Bredband	11 284	11 284
	Övr förutbet kostn o uppl int	47 140	36 440
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 765	159 821

Not 12	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
	Amortering efter 5 år	20 025 000	20 325 000
	Summa långfristiga skulder	21 225 000	21 525 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2023-12-28	1,46		3 250 000
SEB	2019-04-28	2,74		10 000 000
SEB	2023-05-28	1,50	300 000	8 275 000
Summa			300 000	21 525 000
Avgår kortfristig del				300 000
Summa långfristiga skulder				21 225 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	3 215	7 885
	Fjärrvärme	184 249	201 511
	Revision	30 000	30 000
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	477 071	464 560
	Övr uppl kost o förutbet int	113 619	36 661
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	808 154	740 617

NOTER

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
	Summa ställda säkerheter	44 100 000	44 100 000

Skärholmen 2019-

Krupaben Gandhi

Nilofar Loghmani

Emrah Ercin

Ulrika Ringö

Joakim Wrethed

Arif Kisana

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor Far