allabrf.se

Årsredovisning
2017

BRF ALMEN 5
716417-7839

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

allabrf.se

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 1982-06-21.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almen 5 på adressen Vintervägen 26 i Solna. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 139 kvm och 1 lokal om 100 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Peter von Zeipel	Ordförande
Anton Vajk	Ledamot
Marianne Brygt	Ledamot
Kristin Carlanius	Ledamot
Malin Norell	Suppleant

Valberedning
Joel Hedin och Jonathan Kananen.

Firmateckning
Föreningens firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Rävisor AB	Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	Obligatorisk Ventilationskontroll
2017	Rensning av ventilationskanaler
2017	Taksäkerhet; Gångbryggor, stegar, snörasskydd
2016-2017	Stamspolning kök- och badrumsstammar
2016-2017	Stambyte i bottenplattan
2016	Fibernät installerades (Stockholms stadsnät)
2014-2015	Renovering trapphus; målning, installation postboxar samt säkerhetsdörrar
2011-2013	Nya tvättmaskiner
2012	Fönsterrenovering
2011	Fasadrenovering
2009	Målning plåttak
2008	Stamspolning
1995	Byte av VA-stammar
1995	Nya elstigare

Planerade underhåll

2018	Byte av anslutande stam mot kommunens avloppsledning
2018	Byte av dörrar i källarvåning

Ny underhållsplan upprättas i januari 2018.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Uppvärmning fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Elnät/elleverantör	Vattenfall
Besiktning hissanläggning	Inspecta Sweden AB
Hissinstallation reparationer	Hissen AB
Distribution/service TV	Com Hem AB
Bredband	Stockholm Stadsnät AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsjour	Fastighetsägarna Stockholm AB
Funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna Stockholm AB
Städning entré/trapphus	Väsby Fastighets Städ AB
Snöskottning Tak	PHP Plåtslageri AB
Revision	Rävisor AB

Övrig verksamhetsinformation
Avsättning till fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3 procent på fastighetens taxeringsvärde.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan en överlåtelseavgift debiteras. Överlåtelseavgift uppgår till max 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift kan tas ut vid pantsättning och får maximalt uppgå till 1 % av samma prisbasbelopp som ovan som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Conzignus Hem och Fastighet AB och den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Med anledning av det akuta stambytet i bottenplattan samt takarbeten för förbättrad taksäkerhet beslutade styrelsen att ta upp nytt lån om 616 000 kr. Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens lån total till 2 356 194 kr. Lånen är placerade hos Stadshypotek.

Ett s.k. ROT-intyg "underlag för bedömning av nytt byggnadsår" har lämnats till Länsförsäkringar vilket resulterat i en lägre premie för fastighetsförsäkringen om cirka 10 %. Övrigt som kommer att bidra till en sänkning av kostnader är byte av ekonomisk förvaltare och byte av revisor från 2017. Även nedan beskrivna avtalsförändringar i övrigt förväntas bidra till en sänkning av kostnader.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5 %, att gälla fr.o.m. 1 januari 2018.

Förändringar i avtal
Från 1 januari 2017 har föreningen avtal med Conzignus Hem och Fastighet AB för den ekonomiska förvaltningen.

Avtalen med Fastighetsägarna Stockholm AB gällande fastighetsskötsel och fastighetsjour samt funktionskontroll av fjärrvärme har sagts upp. Befintliga avtal löper ut per 2018-12-31 respektive 2018-09-30 och under 2018 planeras ny upphandling av dessa tjänster.

Avtal med IL Recycling för hämtning av tidningar har avslutats. Föreningens medlemmar hänvisas fr.o.m. 1 januari 2018 till närmaste återvinningsstation.

Per 2017-12-31 upphör föreningens avtal med Fastighetsägarna Stockholm rörande medlemskap. Nytt avtal för medlemskap har tecknats med Bostadsrätterna.

Övriga uppgifter
Våren 2017 utfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Efter att protokollförda brister åtgärdats genomfördes ny kontroll under hösten. Samtidigt rensades lägenheternas samtliga frånluftskanaler.

Föreningen har nu en godkänd OVK som gäller till 2023.

I anslutning till planering av de åtgärder som föranleddes av brister noterade vid OVK, inspekterades föreningens samtliga lägenheter med bl.a. kontroll av brandvarnare, droppskydd och tätskikt i våtrum.

Via Conzignus Hem och Fastighet har föreningen fr.o.m. 2017 tillgång till en webbtjänst. Via tjänsten har styrelsen tillgång till verktyg för ett effektivt styrelsearbete där både kommunikation med förvaltaren och information till föreningens medlemmar ingår. Via webbtjänsten har man som medlem access till "Dokumentplatsen". Under året har också en folder med samlad information (från A-Ö) för nya medlemmar tagits fram.

Styrelsen beslutade under året om att i anslutning till överlåtelser träffa nya medlemmar i och med att ansökan om medlemskap inkommer till styrelsen. Beslut togs också om att i samband med varje överlåtelse genomföra en s.k. "avflyttningsinspektion".

Radonmätning har påbörjats vintern 2017 och kommer att slutföras våren 2018.

Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	779	779	780	795
Resultat efter fin. poster	-416	-84	-82	-57
Soliditet, %	47	57	59	60
Yttre fond	574	509	-	-
Taxeringsvärde	21 632	21 632	-	-
Bostadsyta, kvm	1 139	1 139	1 139	1 139
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	641	641	641	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 069	1 528	1 528	1 528
Belåningsgrad, %	68,47	48,95	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	2 226	-	-	2 226
Upplåtelseavgifter	2 377	-	-	2 377
Fond, yttre underhåll	509	-	65	574
Balanserat resultat	-2 218	-84	-65	-2 367
Årets resultat	-84	84	-416	-416
Eget kapital	***2 810***	***0***	***-416***	***2 394***

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 367
Årets resultat	-416
Totalt	**-2 783**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65
Balanseras i ny räkning	-2 848
	-2 783

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		779	779
Rörelseintäkter		9	60
Summa rörelseintäkter		***788***	***839***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-986	-593
Övriga externa kostnader	8	-90	-143
Personalkostnader	9	-4	-22
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132	-132
Summa rörelsekostnader		***-1 213***	***-890***
Rörelseresultat		**-425**	**-51**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-39	-33
Summa finansiella poster		***9***	***-33***
Resultat efter finansiella poster		**-416**	**-84**
Årets resultat		**-416**	**-84**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 441	3 555
Maskiner och inventarier	12	93	111
Summa materiella anläggningstillgångar		***3 534***	***3 666***
Summa anläggningstillgångar		***3 534***	***3 666***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2	0
Övriga fordringar	13	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46	33
Summa kortfristiga fordringar		***44***	***34***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 470	1 214
Summa kassa och bank		***1 470***	***1 214***
Summa omsättningstillgångar		***1 514***	***1 248***
Summa tillgångar		**5 048**	**4 914**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 603	4 603
Fond för yttre underhåll		574	509
Summa bundet eget kapital		***5 177***	***5 112***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 367	-2 218
Årets resultat		-416	-84
Summa fritt eget kapital		***-2 783***	***-2 302***
Summa eget kapital		***2 394***	***2 810***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 356	1 740
Summa långfristiga skulder		***2 356***	***1 740***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147	29
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	150	334
Summa kortfristiga skulder		***298***	***364***
Summa eget kapital och skulder		**5 048**	**4 914**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 5 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	2 %
Fastighetsförbättringar	3,3-5 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	**2017**	**2016**
Hyresintäkter, lokaler	48	48
Årsavgifter, bostäder	730	730
Övriga intäkter	9	60
Summa	***788***	***839***

allabrf.se

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	34	2
Fastighetsskötsel	13	11
Städning	9	10
Trädgårdsarbete	2	6
Övrigt	0	6
Summa	***58***	***35***

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	94	35
Summa	***94***	***35***

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Underhåll stammar HT16	336	0
Taksäkerhet	95	0
Övrigt	0	162
Summa	***431***	***162***

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	27	25
Sophämtning	22	27
Uppvärmning	219	178
Vatten	35	33
Summa	***304***	***263***

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	25	21
Fastighetsförsäkringar	32	31
Fastighetsskatt	43	41
Kabel-TV	0	6
Summa	***100***	***99***

allabrf.se

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	30
Kameral förvaltning	23	66
Revisionsarvoden	24	23
Övriga förvaltningskostnader	43	23
Summa	***90***	***143***

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	1	5
Styrelsearvoden	4	17
Summa	***4***	***22***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38	33
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	***39***	***33***

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 880	-1766
Årets avskrivning	-114	-114
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 994	-1 880
Utgående restvärde enligt plan	**3 441**	**3 555**
I utgående restvärde ingår mark med	*844*	*844*

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 458	10 458
Taxeringsvärde mark	11 174	11 174
Summa	***21 632***	***21 632***

allabrf.se

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	268	268
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	268	268
Ingående ackumulerad avskrivning	-157	-139
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-175	-157
Utgående restvärde enligt plan	**93**	**111**

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	1
Skattekonto	0	0
Summa	***0***	***1***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	3	1
Försäkringspremier	30	32
Förvaltning	6	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0
Summa	***46***	***33***

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-30	1,25 %	100	100
Stadshypotek	2018-04-03	1,25 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2018-04-03	1,25 %	390	390
Stadshypotek	2018-01-02	1,45 %	250	250
Stadshypotek	2018-01-24	1,40 %	616	
Summa			***2 356***	***1 740***

allabrf.se

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	68	32
Löner	25	37
Sociala avgifter	8	11
Städning	0	1
Uppvärmning	27	0
Utgiftsräntor	0	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	230
Summa	***150***	***334***

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 356	2 356
Summa	***2 356***	***2 356***

Underskrifter

Solna, 2018 - 03 - 16
Ort och datum

Peter von Zeipel
Ordförande

Anton Vajk
Ledamot

Marianne Brygt
Ledamot

Kristin Carlanius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 19

Rävisor AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen 5
Organisationsnummer 716417-7839

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen 5 för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Almen 5 för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-03-19

Rävisor AB
David Walman
Revisor