

ÅRSREDOVISNING 2018

för

Bostadsrättsföreningen Alleberg 8

Org. nr. 769608-6045

LR

GLM



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ålleberg 8 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gustav Lindvall	Ordförande, Ledamot
Alexandra Stark	Ledamot, vice ordförande
Martin Johansson	Ledamot, Kassör
Linnea Ryngmark	Ledamot, Sekreterare

Marcus Gärdebrandt	Revisor
--------------------	---------

I enlighet med föreningens stadgar väljs årligen styrelsemedlemmar och eventuella styrelsesuppleanter för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen konstituerar sig i övrigt själv. Föreningen har utsett medlemsrevisor.

Föreningen

Föreningen bildades under 2002 och höll konstituerande stämma 2002-07-08. Registrering hos Bolagsverket ägde rum 2002-08-05.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. I början på 2018 beslutade styrelsen om en avgiftssänkning med 5%. Denna genomfördes den 1 maj 2018.

Totalt innefattar föreningen 14 medlemslägenheter med totalt ca 855 kvadratmeter boyta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden därtill har ett antal ej protokollförda arbetsmöten ägt rum under året. Arvode till styrelsemedlemmar och revisor utgår ej.

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret utförts av Firma Berit von Sydow. Antalet medlemmar i Brf Ålleberg 8 uppgick per 2018-12-31 till 20 personer. Från och med 2019 kommer den ekonomiska förvaltningen att övertagas av Förvaltning i Östersund AB.

Lägenhetsfördelningen framgår enligt nedan:

1 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Under 2018 har en medlemslägenhet överlåtits. Antalet lägenheter i fastigheten är 14 st. Mellan två av 2-rumslägenheterna har en öppning gjorts och de nyttjas som en lägenhet med 4 rum och kök, vilket innebär att det är 13 lägenheter i praktiken.

BR
SLM
[Signature]

Händelser under året

Under våren och hösten genomfördes de återkommande städdagarna. Visst löpande underhåll av fastigheten har utförts vid olika tidpunkter under året, t ex service av tvättmaskinerna. Samtliga lägenheter fick fiber indraget i juli månad. En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har också blivit utförd med resultat godkänt.

Fastighetens tekniska historik och status

Vid framtagandet av föreningens ekonomiska plan utförde Densia AB i augusti 2002 en teknisk utredning beträffande byggnaden på fastigheten Alleberg 8. Samtliga större åtaganden enligt planen har genomförts. Under 2018 har underhållsplanen reviderats och uppdaterats. Enskilda lägenheters behov av renovering innefattades ej i uppdraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens 14 lägenheter.

Ekonomi

Föreningens anläggningstillgångar uppgick per 2018-12-31 till SEK 12.860.302:- av vilka fastigheten Alleberg 8 utgjorde SEK 11.384.492:-. Föreningens tillgångar i SEB var på balansdagen SEK 316.810:-. Under året har föreningen amorterat 248.000:-.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till (SEK):

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnad	5 600 000:-	5 600 000:-
Mark	6 200 000:-	6 200 000:-
Totalt	11 800 000:-	11 800 000:-

De långfristiga skulderna för föreningen utgörs av fyra lån hos SEB och uppgår per balansdagen till totalt SEK 4.713.000:-. Följande lånevillkor gällde för lånen 2018-12-31.

<u>Lån nummer:</u>	<u>Belopp :</u>	<u>Räntevillkor:</u>
27973108	1 342 500:-	1,22 %
27973094	1 047 500:-	1,28 %
38445502	975 000:-	1,15 %
38445480	<u>1 348 000:-</u>	1,18 %
	4 713 000:-	

Uttagna fastighetsinteckningar uppgår till SEK 5 263 000:- vilka är ställda som säkerhet för lån.

HR
SLMJ
8

Några jämförelsetal de senaste fem åren

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	628 980	650 232	650 232	635 451	591 108
Resultat	30 270	109 771	114 520	46 312	30 124
Soliditet	64%	62%	62%	60%	67%
Likviditet	325%	297%	299%	256%	234%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående resultatmedlen:

Balanserat resultat	SEK	-700 193
Årets resultat	SEK	30 270
	SEK	<u>-669 923</u>

disponeras enligt följande:

Till yttre underhållsfond överföres, (följer ekonomisk plan för 2008)	SEK	-35 400
I ny räkning balanseras	SEK	<u>-634 523</u>
	SEK	-669 923

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande kommentarer.

LR
SL MJ
ⓧ

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	628 980	650 232
Övriga intäkter			0
		<u>628 980</u>	<u>650 232</u>
 <u>Kostnader</u>	 2		
Fastighetsskötsel/Städning		-59 575	-57 809
Rörelsekostnader samt driftkostnader		-292 796	-280 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-60 507	-51 656
Fastighetsavgift		-18 718	-18 410
		<u>-431 596</u>	<u>-408 391</u>
 Rörelseresultat före avskrivningar		 197 384	 241 841
 Avskrivningar	 3	 <u>-107 743</u>	 <u>-77 769</u>
 Rörelseresultat efter avskrivningar		 89 641	 164 072
 <u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter mm.		0	0
Räntekostnader		-59 371	-54 301
		<u>-59 371</u>	<u>-54 301</u>
 ÅRETS RESULTAT		 30 270	 109 771

re
SL MJ
Ø

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastighet	5	11 384 492	11 441 700
Övriga byggnader	6	0	0
Maskiner och inventarier	7	0	9 764
Fönsterrenovering	8	0	16 132
Takrenovering	9	0	0
Fasadrenovering	10	1 475 810	1 500 449
Summa anläggningstillgångar		12 860 302	12 968 045
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar månadsavgifter		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 281	20 547
		<u>24 281</u>	<u>20 547</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		317 010	429 031
		<u>317 010</u>	<u>429 031</u>
Summa omsättningstillgångar		341 291	449 578
SUMMA TILLGÅNGAR		13 201 593	13 417 623

LR
S L M J
S

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet kapital</u>			
Inbetalda insatser		8 438 441	8 438 441
Inträdesavgifter		166 996	166 996
Fond för yttre underhåll	4	448 222	412 822
		<u>9 053 659</u>	<u>9 018 259</u>
<u>Ansamlat resultat</u>			
Balanserat resultat		-700 193	-774 564
Årets resultat		30 270	109 771
		<u>-669 923</u>	<u>-664 793</u>
Summa eget kapital		8 383 736	8 353 466
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 713 000	4 913 000
		<u>4 713 000</u>	<u>4 913 000</u>
Kortfristiga skulder	13		
Leverantörsskulder		0	3 188
Skatteskulder		37 128	36 162
SEB, kortfristig skuld		0	48 000
Förskottsinsb medl avgifter		44 729	42 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 000	21 604
		<u>104 857</u>	<u>151 157</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		13 201 593	13 417 623
STÄLLDA PANTER			
- Pantbrev tomträten Alleberg 8		5 263 000	5 263 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

LR
S L M
O

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll skall redovisas som egen punkt under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

NOTER

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter		628 980	650 232
Summa nettoomsättning		628 980	650 232
Not 2	Kostnader	2018	2017
<i>Fastighetsskötsel/Städning</i>			
Inköp material		-2 514	-11 776
Reparation och underhåll		-22 996	-14 779
Städning		-34 065	-31 254
		-59 575	-57 809
<i>Rörelsens kostnader samt driftkostnader</i>			
Vatten		-20 885	-23 314
Fjärrvärme		-158 641	-160 630
Funktionskontroll fjärrvärme		-12 626	-9 564
Ei		-26 595	-20 543
Energideklaration		-7 191	
Sophämtning		-8 462	-6 185
Sotning		0	0
Tomträttsavgäld		-56 000	-58 476
Kabel TV		-2 396	-1 804
Snöröjning		0	0
		-292 796	-280 516
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>			
Försäkring		-16 460	-15 252
Medlemskap Bostadsrätterna		-4 258	-3 940
Bokföring		-30 472	-24 377
Övriga förvaltningskostnader		-8 677	-7 727
		-59 867	-51 296

LR
JL Md
J

Not 3 Avskrivningar

Följande avskrivningssatser har använts:

Fastighet	0,50%
Fönsterrenovering (har skrivits ner till 0:-)	2,8%
Fasadrenovering	1,4%
Maskiner och inventarier (har skrivits ner till 0:-)	10%

Not 4 Fond för yttre underhåll

Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll skall redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Not 5 Fastighet	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	11 441 700	11 441 700
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 441 700</u>	<u>11 441 700</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-57 208	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-57 208</u>	<u>0</u>
Planenligt restvärde	11 384 492	11 441 700
<u>Taxeringsvärde</u>		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<u>11 400 000</u>	<u>11 400 000</u>

Not 6 Övriga Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	34 936	34 936
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>34 936</u>	<u>34 936</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-34 936	-34 936
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-34 936</u>	<u>-34 936</u>
Planenligt restvärde	0	0

✍
S L M
✍

	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Maskiner och inventarier		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	98 863	98 863
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>98 863</u>	<u>98 863</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-89 099	-84 216
Årets avskrivningar	-9 764	-4 883
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-98 863</u>	<u>-89 099</u>
Planenligt restvärde	0	9 764
Not 8 Fönsterrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	581 472	581 472
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>581 472</u>	<u>581 472</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-565 340	-549 205
Årets avskrivningar	-16 132	-16 135
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-581 472</u>	<u>-565 340</u>
Planenligt restvärde	0	16 132
Not 9 Takrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	90 000	90 000
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-90 000	-90 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Planenligt restvärde	0	0
Not 10 Fasadrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 770 611	1 770 611
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 770 611</u>	<u>1 770 611</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-270 162	-213 411
Årets avskrivningar	-24 639	-56 751
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-294 801</u>	<u>-270 162</u>
Planenligt restvärde	1 475 810	1 500 449

LR
S L M
O

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Inträdesavgifter	Fond för yttre u-håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	-8 438 441	-166 996	-412 822	774 564	-109 771	-8 353 466
Disposition av föreg års resultat				-109 771	109 771	0
Omföring fond yttre underhåll			-35 400	35 400		0
Årets resultat					-30 270	-30 270
Utgående balans	-8 438 441	-166 996	-448 222	700 193	-30 270	-8 383 736


Not 12 Skulder till kreditinstitut


				2018-12-31	2017-12-31
<u>Kreditgivare</u>	<u>Lån nr.</u>	<u>Ränta 31/12</u>	<u>Förfalldatum</u>		
SEB	2,8E+07	1,22%		-1 342 500	-1 342 500
SEB	3,8E+07	1,15%		-975 000	-975 000
SEB	2,8E+07	1,28%		-1 047 500	-1 267 500
SEB	3,8E+07	1,18%		-1 348 000	-1 376 000
				-4 713 000	-4 961 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

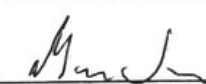
	2018-12-31	2017-12-31
Ellevio	2 591	
Fortum fjärrvärme	20 122	-18 014
Suez	287	
SEB	0	
Ren & Fino	0	-3 590
	23 000	-18 014

Bromma 2019-02-27

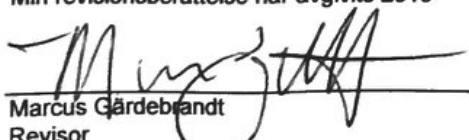

Gustav Lindvall
Ordförande


Linnea Ryngmärk
Ledamot/Sekreterare


Alexandra Stark
Ledamot/Ordförande


Martin Johansson
Ledamot/Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-


Marcus Gärdebrandt
Revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älleberg 8 Org nr 769608-6045

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Älleberg 8 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 28 februari 2019



Marcus Gärdebrandt
Revisor