

Styrelsen för Brf Alviken 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Alviken 11 bebyggdes 1929 och är belägen i Bromma kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1.627 kvm

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-10 bestått av:

Ordinarie	Kjell Frykenstam Rikard Herner Jonas Markgren Leif Andersson Lennart Svensson	Ordf. Vice ordf.
Suppleanter	Mia Martini	
Revisorer		
Ordinarie	Andreas Jonsson Inga-Britt Drejhammar <i>Sofia Landström</i>	avflyttad januari 2018 vald februari 2018 <i>vald maj 2018</i>
Valberedning	Elsa Wettergren	

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-04-07.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 694 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 92 481 kronor.

#### Medlemsinformation

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 45 (42) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har utförts av Vanadiscare AB.

##### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	989	989	989	989
Resultat efter finansiella poster	-201	-140	-158	-21
Soliditet (%)	24	27	29	32
Kassalikviditet (%)	416	494	462	429
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	6	6	6	6
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	113	107	101	94
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	608	608	608	608
Lån kronor per kvm yta	2 007	2 007	2 007	2 007

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 174 708	704 117	106 975	-1 563 963	-140 396
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll			6 450	-6 450	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-140 396	140 396
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-200 825
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 174 708</b>	<b>704 117</b>	<b>113 425</b>	<b>-1 710 809</b>	<b>-200 825</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 710 809
årets förlust	-200 825
	<b>-1 911 634</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 911 634
	<b>-1 911 634</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		988 620	988 620
Övriga rörelseintäkter		19 507	27 717
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 008 127</b>	<b>1 016 337</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-798 150	-711 750
Övriga externa kostnader	5	-111 771	-85 744
Personalkostnader	6	-32 631	-97 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 170	-226 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 168 722</b>	<b>-1 120 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-160 595</b>	<b>-104 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 234	-35 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 230</b>	<b>-35 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-200 825</b>	<b>-140 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-200 825</b>	<b>-140 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-200 825</b>	<b>-140 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 681 332	3 903 347
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	4 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 681 332</b>	<b>3 907 502</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 681 332</b>	<b>3 907 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2 887
Övriga fordringar	9	811 145	733 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 622	55 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 767</b>	<b>792 391</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 736	9 802
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 736</b>	<b>9 802</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>875 503</b>	<b>802 193</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 556 835</b>	<b>4 709 695</b>

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		2 174 708	2 174 708
Upplåtelseavgifter		704 117	704 117
Yttre reparationsfond		113 425	106 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 992 250</b>	<b>2 985 800</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 710 809	-1 563 963
Årets resultat		-200 825	-140 396
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 911 634</b>	<b>-1 704 359</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 080 616</b>	<b>1 281 441</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 266 000	3 266 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 266 000</b>	<b>3 266 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		42 407	32 573
Övriga skulder	13	14 741	5 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	153 071	124 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>210 219</b>	<b>162 254</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 556 835

4 709 695

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2016:10

*Årsredovisning i mindre företag(K2).*

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker sedan 2017 av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen. Omföringen sker mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 6 450 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter övriga	2 000	0
Årsavgifter bostäder	988 620	988 620
Debiterade avgifter	4 719	4 800
Övriga ersättningar och intäkter	241	720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 547	22 197
	<b>1 008 127</b>	<b>1 016 337</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	107 694	9 563
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	92 481	109 288
	<b>200 175</b>	<b>118 851</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Städ och yttre skötsel	41 819	13 493
Fastighetsel	20 312	23 172
Uppvärmning	271 193	280 020
Vatten	44 503	41 261
Sophämtning	29 389	46 885
Fastighetsförsäkring	22 501	21 343
Avgälder, arrenden och avgifter	120 904	120 904
Kabel-TV / Internet	7 904	7 780
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 450	38 040
	<b>597 975</b>	<b>592 898</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	24 418	21 752
Förvaltningsarvode	44 580	45 599
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 398	18 393
Övriga externa tjänster	34 375	0
	<b>111 771</b>	<b>85 744</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	24 000	24 000
Löner till fastighetsskötare	0	52 175
Sociala avgifter	7 541	20 319
Övriga personalkostnader	1 090	734
	<b>32 631</b>	<b>97 228</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 664 459	8 664 459
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 664 459</b>	<b>8 664 459</b>
Ingående avskrivningar	-4 761 112	-4 539 097
Årets avskrivningar	-222 015	-222 015
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 983 127</b>	<b>-4 761 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 681 332</b>	<b>3 903 347</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	<b>25 800 000</b>	<b>25 800 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	109 375	109 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 375</b>	<b>109 375</b>
Ingående avskrivningar	-105 220	-101 065
Årets avskrivningar	-4 155	-4 155
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 375</b>	<b>-105 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 155</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avräkning skattekonto	14 982	7 982
Skattefordringar	1 833	3 243
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	794 330	722 590
	<b>811 145</b>	<b>733 815</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	14 525
Förutbetald kabel-TV	0	2 002
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 622	39 162
	<b>55 622</b>	<b>55 689</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,86	2022-10-30	3 266 000	3 266 000
			<b>3 266 000</b>	<b>3 266 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 266 000 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
	<b>3 750 000</b>	<b>3 750 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	7 200	3 600
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 541	1 963
	<b>14 741</b>	<b>5 563</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

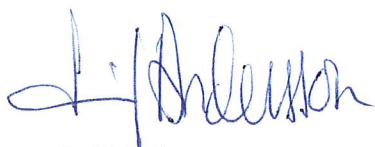
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 125	5 090
Förskottsbetalda hyror och avgifter	72 081	74 777
Upplupna uppvärmningskostnader	39 741	40 269
Upplupna elavgifter	0	2 083
Upplupna reparationer och underhåll	31 125	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 900
	<b>153 072</b>	<b>124 119</b>

Bromma 2018-0405



Kjell Frykenstam

Rikard Herner



Leif Andersson



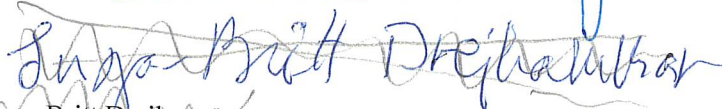
Lennart Svensson



Jonas Markgren

Min revisionsberättelse har lämnats .

SOFIA LUNDSTRÖM



Inga-Britt Drejhammar  
Revisor