



Årsredovisning 2016

Brf Ålgrytebacken
Org. 769615-4686

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.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 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns även 8 stycken avgiftsbelagda gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning
2 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 101 upplåtna med bostadsrätt och 18 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 planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Takfläktar Ålgrytebacken 3-9	2010
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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-05-12. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 150 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 151. Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut 18 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bogdan Olszowska	ledamot/Ordf.
Gert Jansson	ledamot/Kassör
Thomas Gjerdingen	ledamot/Sekr
Sadiya Al-Dauoodi	ledamot
Muping Zang	ledamot
Stefan Landes	suppleant
Krupaben Gandhi	suppleant
Aminda Sörhus	suppleant

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

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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 tecknat ett nytt avtal med Driftia gällande bl.a. fastighetsjour. Avtalet innebär att föreningen fått utökat kontaktnät gällande leverantörer och entreprenörer.

Under verksamhetsåret har ommålning av trapphus genomförts. Ny ledbelysning har installerats. Ny lekplatsutrustning har ersatt den gamla.

Föreningen har under året genomfört besiktning och visst underhåll av tak.

Under året har kontroll och visst underhåll av ventilationssystemet skett.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) kommer att genomföras 2017 av Driftia.

Föreningens resultat för år 2016 är - 701 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 825 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på de investeringar och underhållsåtgärder som är gjorda. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. En del kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år medan andra sjunkit.

En av föreningens största kostnadsposter är fjärrvärmens som för 2016 landar på 1 332 Kkr vilket är något högre jämfört med tidigare år, under 2015 var fjärrvärmekostnaden lägre på grund av en mild vinter. Kostnadsutvecklingen för föreningens räntor har stadigt minskat varje år vilket har ett samband med den kontinuerliga amortering som görs och minskar belåningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 422 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 721 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 721 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med - 238 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 300 Kkr och lagt ner 693 Kkr i investeringar. Föreningen har en mycket god likviditet.

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med januari 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret. Kostnaden för lekplats och belysning har aktiverats som investering i balansräkningen medan ommålningen av trapphusen belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny lekplatsutrustning	123
Ny belysning	495
Ommålning trapphus	659

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7 700 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	Konstnad/Kkr
Ombyggnad lokal till lgh	2017	700
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	1 360 533	-1 276 722	-1 825 471
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			219 390		
Balanseras i ny räkning				-2 044 861	1 825 471
Årets resultat					-701 277
Belopp vid årets utgång	78 446 945	13 177 486	1 579 923	-3 321 583	-701 277

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	6094	5 877	6 060	6 076	6 049
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-701	-1 825	269	604	14
Soliditet, %	77,3	77,0	74,0	71,0	70,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	540	525	525	525	525
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 168	3 239	3 702	4 242	4 330
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 010	10 113	10 005	10 005	10 004
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,92	2,98	3,30	3,84	4,43
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,1	23,2	26,0	30,0	31,0

* 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	-3 321 583
Årets resultat	<u>-701 277</u>
	-4 022 860
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	262 371
I ny räkning överföres	<u>-4 242 250</u>
	-3 979 879

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

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 088 700	5 877 823
Övriga rörelseintäkter	3	5 006	9 893
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 093 706	5 887 716
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 088 719	-4 771 664
Övriga externa kostnader	5	-314 977	-743 439
Personalkostnader	6	-238 952	-248 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 422 038	-1 201 335
Summa rörelsens kostnader		-6 064 686	-6 965 235
Rörelseresultat		29 020	-1 077 519
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		201	4 602
Räntekostnader		-730 498	-752 554
Summa finansiella poster		-730 297	-747 952
Resultat efter finansiella poster		-701 277	-1 825 471
Årets resultat		-701 277	-1 825 471

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	107 653 401	108 381 516
Inventarier, verktyg och installationer	8	339 744	340 283
Summa materiella anläggningstillgångar		107 993 145	108 721 799

Summa anläggningstillgångar

107 993 145

108 721 799

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 915	1 000
Aktuell skattefordran		0	13 813
Övriga fordringar		50 614	8 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	159 988	128 503
Summa kortfristiga fordringar		219 517	151 400

Kassa och bank

7 117 114

7 355 287

Summa omsättningstillgångar

7 336 631

7 506 687

SUMMA TILLGÅNGAR

115 329 776

116 228 486

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

91 624 431

91 624 431

Yttre fond

1 579 923

1 360 533

Summa bundet eget kapital

93 204 354

92 984 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 321 583

-1 276 722

Årets resultat

-701 277

-1 825 471

Summa fritt eget kapital

-4 022 860

-3 102 193

Summa eget kapital

89 181 494

89 882 771

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

24 825 000

25 125 000

Summa långfristiga skulder

24 825 000

25 125 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

300 000

300 000

Leverantörsskulder

253 051

170 969

Aktuell skatteskuld

2 432

0

Övriga skulder

40 116

34 022

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

727 683

715 724

Summa kortfristiga skulder

1 323 282

1 220 715

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 329 776

116 228 486

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 020	-1 077 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 422 038	1 201 335
Erhållen ränta mm	201	4 602
Erlagd ränta	-730 498	-752 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 761	-624 136
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 915	6 906
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-74 015	83 449
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	82 082	116 296
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	34 298	-3 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	755 211	-421 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-617 711	-1 912 581
Årets pågående ombyggnationer	0	56 250
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-75 673	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-693 384	-1 856 331
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	8 180 000
Amortering långfristiga lån	-300 000	-2 645 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	5 535 000
Förändring av likvida medel	-238 173	3 257 666
Likvida medel vid årets början	7 355 287	4 097 621
Likvida medel vid årets slut	7 117 114	7 355 287

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 %
Inventarier	4 % - 33 %
Markanläggning	20 %

Fastighetsskatt/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 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt 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	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	4 233 992	4 009 027
	Hyresintäkter bostäder	1 360 853	1 446 645
	Hyresintäkter lokaler	84 004	102 770
	Hyresintäkter p-plats och garage	326 482	246 266
	Överlåtelseavgifter	6 658	10 017
	Pantförskrivningsavgifter	8 435	8 895
	Övriga intäkter	68 276	54 203
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 088 700	5 877 823

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övr ersättn och intäker	5 006	9 893
	Summa övriga rörelseintäkter	5 006	9 893

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Städ	160 169	155 663
	Yttre skötsel	220 249	230 885
	Snöröjning & sandning	43 108	43 437
	Reparationer och underhåll	1 159 459	272 639
	Fastighetsel	137 583	148 108
	Fjärrvärme	1 332 557	1 274 961
	Vatten	261 474	235 372
	Sophämtning	173 172	182 075
	Försäkringspremi	176 324	179 746
	Fastighetsskatt/avgift	175 462	159 217
	Ombyggnation garage	0	1 756 521
	Övriga driftskostnader	249 162	133 040
	Summa driftkostnader	4 088 719	4 771 664

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	189 793	178 256
	Inkassokostnader hyror och avgifter	5 198	7 758
	Revisionsarvode	36 001	33 500
	Hysesförluster	0	23 718
	Försäljningskostnader	0	427 283
	Konsultarvoden	24 552	7 421
	Övriga administrationskostnader	59 433	65 503
	Summa övriga externa kostnader	314 977	743 439

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	119 100	126 500
	Lön	75 723	81 620
	Sociala avgifter	42 331	38 792
	Summa personalkostnader	237 154	246 912

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	115 259 924	113 347 343
	Årets anskaffning	617 711	1 912 581
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 877 635	115 259 924

NOTER

	Ingående avskrivningar	-6 878 408	-5 748 721		
	Årets avskrivningar	-1 345 826	-1 129 687		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 224 234	-6 878 408		
	Utgående redovisat värde	107 653 401	108 381 516		
	Redovisat värde byggnader	69 634 334	70 397 178		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 219 290	11 184 561		
	Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777		
	Summa redovisat värde	107 653 401	108 381 516		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	87 457 000	73 130 000		
	varav byggnader:	58 000 000	47 628 000		
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	903 440	903 440		
	Inköp	75 673	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	979 113	903 440		
	Ingående avskrivningar	-563 157	-491 509		
	Årets avskrivningar	-76 212	-71 648		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-639 369	-563 157		
	Utgående redovisat värde	339 744	340 283		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	56 182	61 619		
	Deloitte	46 306	0		
	Com Hem	7 839	7 718		
	Övriga förutbetalda kostnader	49 661	59 166		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 988	128 503		
Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000		
	Amortering efter 5 år	23 625 000	23 925 000		
	Summa långfristiga skulder	24 825 000	25 125 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2017	2016-12-31
	SEB	2018-04-28	2,96	300 000	8 875 000
	SEB	2019-04-28	2,84		10 000 000
	SEB	2017-12-28	2,75		6 250 000
	Summa			300 000	25 125 000
	Avgår kortfristig del				300 000
	Summa långfristiga skulder				24 825 000

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	8 765	8 814
	Fjärrvärme	198 991	178 345
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	456 406	464 857
	Övriga upplupna kostnader	63 521	63 708
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 683	715 724

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
	Summa ställda säkerheter	44 100 000	44 100 000

Skärholmen 2017-

Boguslaw Olszowka

Gert Jansson

Sadiya Al-Douoodi

Thomas Gjerdingen

Muping Zhang

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Staffan Zander

Auktoriserad revisor Far