

Årsredovisning

Brf Allébyn

769628-5894

Styrelsen för Brf Allébyn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen har sitt säte i Sigtuna, Stockholms län.

STYRELSE:

Efter ordinarie föreningsstämma 2017-07-03 fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Kenny Kvarnström, ordförande

Sofie Pellegrini, sekreterare

Lennart Heneskär, ledamot

Suppleant:

Jonathan Johansson

Till revisor i föreningen valdes Henrik Borg.

Någon valberedning utsågs inte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETER:

I föreningen finns 14 bostadsrättslägenheter fördelade på 7 småhus.

Fastighetsbeteckningar: Venngarn 1:43, Venngarn 1:44, Venngarn 1:45.

Fastigheterna är totalt taxerade till 8 196 000 kr, varav markvärde 2 674 000 kr (fastighetstaxeringen 2016).

Fastigheterna är försäkrade genom If Skadeförsäkring.

EKONOMI:

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har lån hos Swedbank, som per 2017-12-31 uppgick till 10 442 866 kronor.

Föreningen amorterade 20 628 kronor under 2017 på dessa lån.

Föreningen har en kortfristig skuld till Sisyfos. Efter en amortering på 50 000 kronor under 2017 uppgick skulden till 100 000 per 2017-12-31. Planen är att amortera resterande belopp med 50 000 kronor under 2018 och 50 000 kronor under 2019.

Föreningen har en fond för yttre underhåll, som per 2017-12-31 uppgick till 267 917 kronor. Ingenting avsattes till fonden under 2017, eftersom beloppet överstiger det belopp som ska finnas i fonden per 2017-12-31 enligt den ekonomiska planen. Att beloppet i fonden överstiger beloppet i den ekonomiska planen beror på att de avsättningar, som gjordes i bokslutet per 2015-12-31 för slutförande av takarbeten, överstiger de fordringar på "byggherren", som nu

har kvittats mot kostnaderna för slutförande av takarbetena, se nedan.

Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Slutförande av takarbeten under år 2017:

I årsredovisningen från 2015-12-31 redovisades ett belopp för föreningens Övriga kortfristiga fordringar på "byggherren" för ej utfört arbete. Denna fordran avsåg takarbeten, som inte hade hunnit utföras men som enligt den ekonomiska planen från år 2014 ingick med ett belopp på 850 000 kronor i det totala anskaffningsvärdet för fastigheterna. I årsredovisningen från 2015-12-31 lades detta belopp på 850 000 kronor bokföringsmässigt in i "reparationsfonden" (fond för yttre underhåll). Beloppet togs i det fallet inte från fritt eget kapital, utan lades in i reparationsfonden för att bokföringsmässigt balansera föreningens fordran på "byggherren" för ej slutfört takarbete.

Under våren 2017 har "byggherren" Sisyfos Fastighetsförädlings AB slutfört takarbetena på fastigheterna. I och med detta har fordran på "byggherren" från 2015-12-31 bokats bort och balanserats mot en del av de 850 000 kronorna i fonden för yttre underhåll. Kostnaderna för det utförda takarbetet har i sin helhet kvittats mot föreningens fordran på Sisyfos för ej utfört arbete i enlighet med ett avtal mellan föreningen och Sisyfos tecknat i maj 2017. Föreningen har alltså inte betalat något ytterligare för dessa arbeten under 2017, eftersom kostnaderna ingick i den totala anskaffningskostnaden år 2014.

Medlemsinformation

Under 2017 har 4 lägenheter överlåtit.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under år 2017 14 stycken.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1408-1512
Nettoomsättning	613	551	577
Resultat efter finansiella poster	-143	-641	-144
Soliditet %	76	76	77

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000 000	989 988	-284 111	-673 669	35 032 208
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-673 669	673 669	0
Förändr av fond f yttre underhåll		-722 071			-722 071
Årets resultat				-142 635	-142 635
Belopp vid årets utgång	35 000 000	267 917	-957 780	-142 635	34 167 502

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-957 779
Årets resultat	-142 635
<i>Summa</i>	<i>-1 100 414</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 100 414
<i>Summa</i>	<i>-1 100 414</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	613 200	550 992
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	613 200	550 992
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2, 3, 4 -274 530	-702 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-270 000	-270 000
Summa rörelsekostnader	-544 530	-972 192
Rörelseresultat	68 670	-421 200
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-211 305	-219 765
Summa finansiella poster	-211 305	-219 765
Resultat efter finansiella poster	-142 635	-640 965
Resultat före skatt	-142 635	-640 965
Skatter		
Övriga skatter	5 -	-32 704
Årets resultat	-142 635	-673 669

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 690 000	44 960 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 690 000	44 960 000
Summa anläggningstillgångar		44 690 000	44 960 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	14 800	125 883
Övriga fordringar	7	5	761 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 880	39 075
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		58 685	926 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		135 925	100 012
<i>Summa kassa och bank</i>		135 925	100 012
Summa omsättningstillgångar		194 610	1 026 158
SUMMA TILLGÅNGAR		44 884 610	45 986 158

	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	35 000 000	35 000 000	
Fond för yttre underhåll	267 917	989 988	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>35 267 917</i>	<i>35 989 988</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-957 780	-284 110	
Årets resultat	-142 635	-673 669	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 100 415</i>	<i>-957 779</i>	
Summa eget kapital	34 167 502	35 032 209	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	10 420 586	10 442 658
Summa långfristiga skulder	10 420 586	10 442 658	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		22 280	20 836
Leverantörsskulder		15 246	5 940
Skatteskulder	5	105 693	110 500
Övriga skulder	12	100 000	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	53 303	224 015
Summa kortfristiga skulder		296 522	511 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 884 610	45 986 158

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedanstående avskrivningsprocent används. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1	100
Maskiner o andra tekn anläggning	20	5
Inventarier och verktyg	20	5

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Vatten och avlopp	58 422	66 563
Renhållning/Sophämtning	25 937	19 585
Reparation och underhåll	34 208	10 740
Övriga fastighetskostnader	12 719	–
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	53 809	51 884
Försäkring	36 658	34 411
	221 753	183 183

Not 3 Utredningar, analyser mm avseende fastigheterna

	2017	2016
Undersökningar o analyser Husexperten Fastighetskonsult AB	–	383 546
Juridiska utredningsuppdrag Advokat Peter Nilsson AB	4 500	81 500
	4 500	465 046

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Vägavgifter	2 935	17 914
Redovisningstjänster	31 353	17 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	587	6 010
Föreningsavgift - Bostadsrätterna	3 940	–
Kontokortsavgifter, bankkostnader och porto	1 568	4 851
Intern representation	5 012	5 902
Programvaror - e-bokföring	2 232	1 086
Övriga externa tjänster	600	700
Övriga externa kostnader	50	–
	48 277	53 963

Not 5	Skatteskulder och beräknad fastighetsskatt	2017-12-31	2016-12-31
	Skatteskuld från 2015 (betald 2017)	--	25 912
	Skatt 2015 pga ändr taxering enl slutskattsedel (bet 2017)	--	32 704
	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift 2016 (betald 2018)	51 884	51 884
	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift 2017	53 809	--
		105 693	110 500

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 500 000	45 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	45 500 000	45 500 000
	Ingående avskrivningar	-540 000	-270 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-270 000	-270 000
	Utgående avskrivningar	-810 000	-540 000
	Redovisat värde	44 690 000	44 960 000
	Taxeringsvärden	8 196 000	8 196 000
	Anskaffningsvärden:		
	Byggnader 27 000 000 kronor		
	Mark 18 500 000 kronor		

Not 7	Kundfordringar och Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar - Obetalt Wenngarn Fastighetsförädlings AB 2015	--	125 883
	Reserverat 2015 f slutförande av takarbete	--	761 188
	Kundfordringar för avgifter januari 2018	14 800	--
	Skattekontot	5	--
		14 805	887 071

Fordringar från 2015 har reglerats när takarbeten har slutförts under 2017.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier - If Skadeförsäkring	35 538	35 135
	Bostadsrätterna - Medlemsskap 2017	3 940	3 940
	Vägavgifter Jan - Mars 2018	4 402	--
		43 880	39 075

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har följande banklån:

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Bundet till
Swedbank Hypotek	2855633828	1,25 %	5 250 000	2019-10-25
Swedbank Hypotek	2855633844	2,21 %	5 192 866	2019-10-25
SUMMA			10 442 866	

Lån med nummer 2855633828 är amorteringsfritt.

Lån med nummer 2855633844 amorteras på 40 år (Serieamortering).

Not 10 Förfallotid skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Förfaller senare än 5 år	10 331 466	10 359 314
--------------------------	------------	------------

Beloppet per 2017-12-31 har beräknats på en genomsnittlig framtida amortering på 5 570 kronor per kvartal.

Not 11 Skulder som avser flera poster **2017-12-31** **2016-12-31**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 250 000	5 250 000
Övriga skulder till kreditinstitut	5 170 586	5 192 658

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	22 280	20 836
------------------------------------	--------	--------

Kortfristiga skulder har beräknats på en genomsnittlig amortering under 2018 på 5570 kronor per kvartal.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Lån från Sisyfos	100 000	150 000
	100 000	150 000

Lån från Sisyfos amorteras med 50 000 kr per år fr.o.m. 2017.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupna räntekostnader	1 503	1 815
Förskott medlemsintäkter januari nästkommande år	51 800	44 200
Upplupna driftkostnader 2015	–	165 000
Reserverat för årsbokslut	–	13 000
	53 303	224 015

Upplupna driftkostnader 2015 reglerades i samband med utförda takarbeten under våren 2017.

Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	10 500 000 10 500 000	10 500 000 10 500 000
	Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

UNDERSKRIFTER

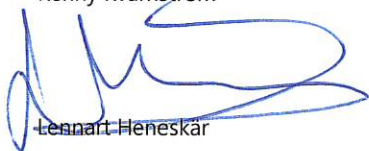
Sigtuna 2018-



Kenny Kvarnström



Sofie Pellegrini



Lennart Heneskär

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30



Henrik Borg
Revisor, föreningsvald

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Allébyn

Organisationsnummer: 769628-5894

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Allébyn

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Allébyn för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Brf Allébyn
769628-5894

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum Sigtuna 2018-04-30

Revisorns underskrift

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Henrik', written over a horizontal line.

Namnförtydligande

HENRIK BORG