

# Årsredovisning 2014

**BRF ALMEN 2**  
**716420-1415**

Revisen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

## Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Tilläggsupplysningar

2  
5  
6  
8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

### Styrelsens sammansättning

Ernst Sjögren ( ordförande ), Aeash Rezaei, Stefan Olowsson, Pontus Grönborg, Gunilla Gustafsson.

### Revisorer

Karl-Erik Eriksson

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Allians Försäkringsmäkleri genom SBC, försäkringsnr 51-0595. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar genom samma försäkringsbolag.

### Sammanträden

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under det gångna året.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 31 st medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett.

### Föreningsinformation

Föreningen består av 24 st bostadsrätter och 2 st lokaler.

### Fastigheten

Reparation av vattenskada hos Feltsen och hos Hammar har genomförts.



### Utförda underhåll

Styrelsen har genomfört normalt underhåll under det gångna året. Noteras bör att styrelsen ligger efter i den underhållsplan som tidigare tagits fram. Styrelsen för Almen2 bör därför under det kommande året revidera underhållsplanen så att den är uppdaterad.

### Planerade underhåll

Under 2015 planeras följande åtgärder:

Det tränger in vatten i en av de lokaler som föreningen hyr ut, hyresgästen har kontaktats om uppsägning för att lokalen måste saneras för att kunna användas igen, detta beräknas ske under 2015. Det planeras också för att dränera, via att gå in från Parkvägen, för att kunna komma tillrätta med problemet. En genomgång av underhållsplanen skall också göras så snart som möjligt.

### Ekonomi

I den totala månadsavgiften betalar föreningens medlemmar två delar. Den första är en föreningsavgift som ska täcka räntor, leverantörsfakturor etc. och den andra delen är en avgift för värmeförsörjningen. Styrelsen baserar föreningsavgiften på inflationen. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 2%. Då styrelsen tror att även priserna för värme kommer att följa inflationen kommande året varför förslag på avgiftsökning är 2%

### Arvode

Inget arvode har betalats till styrelsen under det gångna året.

### Årsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	989 926	945 747	908 621	849 772
Årsresultat	39 956	72 297	-114 709	119 115
Soliditet, %	62	62	63	65
Taxeringsvärde	34 930 000	34 930 000	22 673 000	22 673 000
Bostadsyta	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	337	328	318	311
Lån per kvm bostadsyta	2 339	2 339	2 191	2 159
Genomsnittlig skuldränta, %	2,78	2,95	4,12	3,94
Belåningsgrad, %	38,60	38,98	36,07	42,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	882 605
Årets resultat	<u>39 956</u>
Totalt	<b>922 561</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>922 561</u>
	<b>922 561</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		989	946
Övriga intäkter		1	-0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>		<b>990</b>	<b>946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-614	-548
Övriga kostnader	7	-58	-58
Löner och arvoden	8	-10	-8
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-148	-137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-830</b>	<b>-751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>160</b>	<b>195</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-120	-123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120</b>	<b>-123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40</b>	<b>72</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>40</b>	<b>72</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	11 139	11 030
Maskiner och inventarier	10	666	669
Pågående projekt		0	260
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 805</b>	<b>11 959</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 805</b>	<b>11 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62	0
Övriga kortfristiga fordringar	11	734	609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31	27
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>826</b>	<b>636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>826</b>	<b>636</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 632</b>	<b>12 595</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		6 953	6 953
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 953</b>	<b>6 953</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		883	810
Årets vinst		40	72
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>923</b>	<b>883</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 875</b>	<b>7 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		65	57
<b>Summa avsättningar</b>		<b>65</b>	<b>57</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 300	4 300
Övriga långfristiga skulder		23	-14
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 323</b>	<b>4 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20	55
Leverantörsskulder		57	146
Skatteskulder		1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292	213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>369</b>	<b>417</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 632</b>	<b>12 595</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		4 376	4 376
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 376</b>	<b>4 376</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Immateriella 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	1,6 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Orderupptas 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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.



<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, lokaler	102	97
Årsavgifter, bostäder	620	603
Övriga intäkter	268	246
<b>Summa</b>	<b>990</b>	<b>946</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	6	4
Skötsel	7	32
Städning och fastighetsskötsel	31	25
Trädgårdsarbete	14	9
Övrigt	0	7
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>77</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	48	37
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>37</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vattenskada grund	3	0
Takmålning yttertak	18	0
Vattenskada Larsson Pv	77	0
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>0</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	16	17
Sophämtning	44	52
Uppvärmning	241	259
Vatten	30	28
<b>Summa</b>	<b>331</b>	<b>356</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsförsäkringar	32	30
Fastighets-skatt	41	42
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>78</b>

<b>Not 7, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsinventarier	0	0
Generell förvaltning	33	32
Övriga förvaltningskostnader	25	26
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

<b>Not 8, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Revisionsarvoden	10	8
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 285	11 285
Årets inköp	254	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 539</b>	<b>11 285</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-255	-123
Årets avskrivning	-145	-132
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-400</b>	<b>-255</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 139</b>	<b>11 030</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 373	2 373

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 166	16 166
Taxeringsvärde mark	18 764	18 764
<b>Summa</b>	<b>34 930</b>	<b>34 930</b>



**Not 10, Maskiner och inventarier**

	2014	2013
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	710	710
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	710	710
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-41	-37
Avskrivningar	-3	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-44	-41
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>666</u>	<u>669</u>

**Not 11, Övriga kortfristiga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	732	609
Skattefordringar	1	0
Övriga fordringar	0	1
<b>Summa</b>	<b>734</b>	<b>609</b>

**Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	123
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>123</b>

**Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	6	0
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

**Not 14, Eget kapital**

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	6 953	-	-	6 953
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	810	72	-	883
Årets resultat	72	-72	40	40
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>7 835</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>7 875</b>

**Not 15, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2018-04-27	3,09 %	2 150	2 150
Swedbank	2016-04-27	2,76 %	1 300	1 300
Swedbank	2015-03-28	1,54 %	850	850
<b>Summa</b>		<b>2,68 %</b>	<b>4 300</b>	<b>4 300</b>

**Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	6
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	239	164
Upvärmning	33	31
Utgiftsräntor	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>292</b>	<b>213</b>


# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Almen 2

Org.nr 716420-1415

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 2 för räkenskapsåret 2014.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almen 2 för räkenskapsåret 2014.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

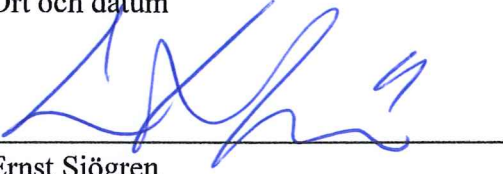
Täby den 9/4 2015

Karl-Erik Eriksson  
Revisor

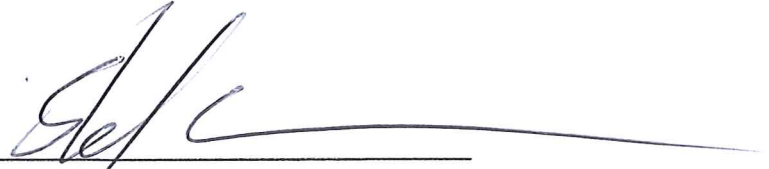
## Underskrifter

Solna 2015-04-09

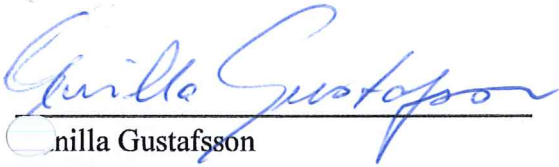
Ort och datum



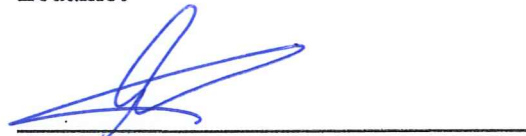
Ernst Sjögren  
Ordförande



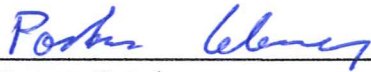
Stefan Olowsson  
Ledamot



Gunilla Gustafsson  
Sekreterare



Arash Rezaei  
Ledamot



Pontus Grönborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 09



Carl-Erik Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Bostadsrättsföreningen Almen 2

### Protokoll styrelsemöte 2015-03-10

Plats: Ernst

Tid: 19:00

Närvarande: Ernst Sjögren, Gunilla Gustafsson, Stefan Olowsson

---

1 Öppnande

2 Dagordningen godkänd

3 Ernst Sjögren valdes till ordförande för styrelsemötet

4 Gunilla Gustafsson valdes till sekreterare

5 Stefan Olowsson valdes till justeringsman

6 Övrigt:

- Ernst har pratat med banken om räntan. Det finns ett rörligt 3-månaderslån på ca 855.000 kr på ca 1,5% ränta. Det finns ett 3-årigt lån på 1.300 000 med 2,76% ränta som går ut 20/6 och ska omförhandlas i april 2015. Vidare finns det ett 5-årigt lån på 2.150 000 kr med 3,09% i ränta som löper ut 18 april.
- Ernst har pratat med revisorn om att balans- och resultaträkning kommer att släppas inom kort så att han kan revidera
- Ernst har bokat lokal till föreningsstämman den 14 april.
- Stefan har kontaktat valberedningen.
- Faktura på 77 000 kr översänd till Carl Johan Larsson. Beslutades att skicka en påminnelse om inbetalning till Larsson.
- Ernst ringer Connie Berg på försäkringsbolaget "Moderna" och konsulterar i frågan om vem som är betalningsansvarig för vattenskadan och fakturan för denna på 77 000 kr som föreningen nu ligger ute med pengar för.
- Stefan skickar ett brev till nya lägenhetsinnehavaren (Larssons lägenhet) där det informeras om ev. framtida problem i samband med vattenskadan.
- Gunilla kontaktar Kronofogden och svarar på deras förfrågan om portkod till fastigheten.
- Beslutades att godkänna Torbjörn Hammars förfrågan om andrahandsuthyrning för en tid av 6 månader.
- Solna kommun har avslagit ansökan om att bygga balkonger.
- Stefan deltog i mötet med övriga BRF i området för att diskutera gemensamma frågor och eventuellt framtida samarbete.



Vid protokollet



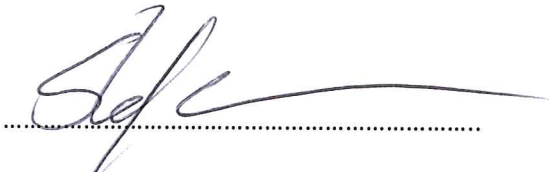
Ernst Sjögren

Ordförande



Gunilla Gustafsson

Sekreterare



Stefan Olowsson