

Årsredovisning 2015

BRF ALMEN 2 716420-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-12-07.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Almen2 på adressen Råsundavägen 119 i Solna. Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Stefan Olowsson	Ordförande
Gunilla Gustavsson	Sekreterare
Jacob Sundqvist	Ledamot
Per Stenqvist	Ledamot
Arash Rezaei	Kassör

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl Erik Eriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Utförda underhåll

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

Planerade underhåll

Under 2016 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.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Fiber / internetanslutning Stockholms Stadsnät

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 värmeförseln. 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%

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Fastigheten har anslutits till Stockholms stadsnät och alla lägenheter har fått tillgång till bredband. Bas abonnemang för alla lägenheter betalas av föreningen.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 094	990	946	909
Årsresultat	34	40	72	-115
Soliditet, %	62	62	62	64
Taxeringsvärde	34 930	34 930	34 930	22 673
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	342	337	328	318
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 339	2 339	2 339	2 191
Genomsnittlig skuldränta, %	2,82	2,78	2,95	4,12
Belåningsgrad, %	39,11	38,60	38,98	36,07

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:

Balanserat resultat	923
Årets resultat	<u>34</u>
Totalt	956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>956</u>
	956

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 094	989
Rörelseintäkter		-0	1
Summa rörelseintäkter		1 094	990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-590	-614
Övriga externa kostnader	7	-202	-68
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146	-148
Summa rörelsekostnader		-938	-830
Rörelseresultat		155	160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-122	-120
Summa finansiella poster		-122	-120
Resultat efter finansiella poster		34	40
Årets resultat		34	40

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 994	11 139
Maskiner och inventarier	10	665	666
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 659</i>	<i>11 805</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>11 659</i>	<i>11 805</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		139	62
Övriga fordringar	11	856	734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26	31
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 020</i>	<i>826</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 020</i>	<i>826</i>
Summa tillgångar		12 680	12 632

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 953	6 953
Summa bundet eget kapital		6 953	6 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		923	883
Årets resultat		34	40
Summa fritt eget kapital		956	923
Summa eget kapital		7 909	7 875
Avsättningar			
Avsättningar		73	65
Summa avsättningar		73	65
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 300	4 300
Övriga långfristiga skulder		23	23
Summa långfristiga skulder		4 323	4 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Leverantörsskulder		64	57
Skatteskulder		-5	1
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	297	292
Summa kortfristiga skulder		375	369
Summa eget kapital och skulder		12 680	12 632
Ställda säkerheter	16	4 376	4 376

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.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella 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

Fordringar upptas 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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	113	102
Årsavgifter, bostäder	629	620
Övriga intäkter	351	268
Summa	1 094	990

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	8	6
Snöskottning	21	7
Städning och fastighetsskötsel	39	31
Trädgårdsarbete	4	14
Övrigt	13	0
Summa	85	58

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsskador	18	0
Reparationer	66	48
Summa	84	48

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Vattenskada grund	3	3
Takmålning yttertak	0	18
Vatteskada Larsson Pv	0	77
Summa	3	98

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	15	16
Sophämtning	58	44
Uppvärmning	242	241
Vatten	22	30
Summa	336	331

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	33	32
Fastighetsskatt	41	41
Kabel-TV	6	6
Korr. fastighetsskatt	1	0
Summa	82	79

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning	34	33
Revisionsarvoden	8	10
Övriga förvaltningskostnader	160	25
Summa	202	68

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	121	120
Summa	121	120

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 285
Årets inköp	0	254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Ingående ackumulerad avskrivning	-400	-255
Årets avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-545	-400
Utgående restvärde enligt plan	10 994	11 139
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 373</i>	<i>2 373</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 166	16 166
Taxeringsvärde mark	18 764	18 764
Summa	34 930	34 930

Not 10, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	710	710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	710	710
Ingående ackumulerad avskrivning	-44	-41
Avskrivningar	-1	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-45	-44
Utgående restvärde enligt plan	665	666

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	5	-1
Skattekonto	-4	-0
Summa	1	-2

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	0	6
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15
Summa	26	31

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	6 953	-	-	6 953
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	883	40	-	923
Årets resultat	40	-40	34	34
Eget kapital	7 875	0	34	7 909

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Swedbank	2018-04-27	3,09 %	2 150	2 150
Swedbank	2016-03-28	0,864 %	850	850
Swedbank	2016-04-27	2,76 %	1 300	4 300
Summa			4 300	4 300

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	236	239
Räntor	8	0
Uppvärmning	32	33
Utgiftsräntor	8	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	297	292

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 376	4 376
Summa	4 376	4 376

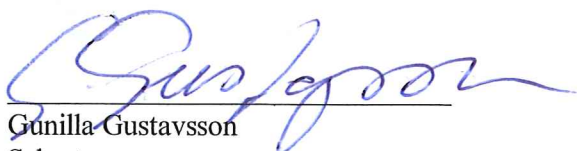
Underskrifter

Solna 4/4 -16

Ort och datum



Stefan Olowsson
Ordförande



Gunilla Gustavsson
Sekreterare



Jacob Sundqvist
Ledamot



Per Stenqvist
Ledamot



Arash Rezaei
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

2016 - 04 - 04



Karl Erik Eriksson
Revisor



Fokusera Sverige AB

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 revisionssed 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 styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 4 / 4 2016

Karl-Erik Eriksson
Revisor