

Årsredovisning 2016

BRF ALMEN 2
716420-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 bostadsrätter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Anna Ahlström	Ordförande
Birgitta Hjort-Rova	Suppleant
Therése Eijvergård	Suppleant
Alexandra Sohlin	Sekreterare
Anders Betts Bergsten	Ledamot
Ernst Sjögren	Ledamot
Jacob Sundqvist	Ledamot
Kennet Persson	Ledamot
Arash Rezaei	Kassör

Valberedning

Stefan Olowsson och Sofie Friede.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl Erik Eriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Utförda underhåll

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning av graffiti, målning av dörrar och hantering av lås. Bland annat har det satts upp nya kodboxar på ytterdörrarna.

Under året har en utförlig inspektion utförts av fastigheten i syfte att få fram en uppdaterad Underhållsplan utifrån vilken Styrelsen kan planera underhåll och säkerställa en god förvaltning av fastigheten.

Under oktober 2016 genomfördes också en försenad OVK där fastigheten fick ej godkänt med ett antal nödvändiga åtgärder som kommer genomföras de kommande åren.

Planerade underhåll

Underhåll 2017 kommer att utföras i enlighet med godkänd underhållsplan. Ett prioriterat område 2017 är fastighetens hiss.

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 och kommande underhållsbehov. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 5%. Efter revidering av årets värmekostnader så konstateras en ökning av kostnader med närmare 4%. Då styrelsen tror att även priserna för värme kommer att följa inflationen de kommande åren varför förslag på värmeavgiftsökning är 5%.

Brf Almen 2
716420-1415

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utvärderat verktyg för att effektivt förvalta den tekniska underhållsplanen. Styrelsen har även arbetat med att utvärdera hur, den för närvarande, tomma källarlokalen på Parkvägen skall hanteras.

Styrelsen har tagit ett initiativ till att tillsammans med övriga BRFer runt innergården bilda en gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening för att bygga en gemensam sopphanterings-station under jord, samt förvalta den gemensamma brandväg som finns bakom våra fastigheter.

Under året har Styrelsen låtit riva det tidigare cykelskjulet på innergården.

Det har även genomförts två sociala aktiviteter för medlemmarna varav en i samband med gemensam höststädning.

Styrelsen har även tagit fram en ny medlemshandbok och en ny inköspolicy.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 014	1 094	989	700
Resultat efter fin. poster	-301	34	40	72
Soliditet, %	61	62	62	62
Taxeringsvärde	34 026	34 930	34 930	34 930
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	349	342	337	328
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 339	2 339	2 339	2 339
Genomsnittlig skuldränta, %	2,05	2,82	2,78	2,95
Belåningsgrad, %	39,63	39,11	38,60	38,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	6 953	-	-	6 953
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	923	34	-	956
Årets resultat	34	-34	-301	-301
Eget kapital	7 909	0	-301	7 608

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	956
Årets resultat	<u>-301</u>
Totalt	655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning

655
655

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 014	1 094
Rörelseintäkter		23	-0
Summa rörelseintäkter		1 037	1 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-929	-590
Övriga externa kostnader	7	-170	-202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151	-146
Summa rörelsekostnader		-1 250	-938
Rörelseresultat		-213	155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-88	-122
Summa finansiella poster		-88	-122
Resultat efter finansiella poster		-301	34
Årets resultat		-301	34

TP

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 849	10 994
Maskiner och inventarier	10	730	665
Summa materiella anläggningstillgångar		11 579	11 659
Summa anläggningstillgångar		11 579	11 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	139
Övriga fordringar	11	369	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36	26
Summa kortfristiga fordringar		412	1 020
Kassa och bank			
Kassa och bank		400	0
Summa kassa och bank		400	0
Summa omsättningstillgångar		813	1 020
Summa tillgångar		12 392	12 680

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		956	923
Årets resultat		-301	34
Summa fritt eget kapital		655	956
Summa eget kapital		7 608	7 909
Avsättningar			
Avsättningar		80	73
Summa avsättningar		80	73
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		0	20
Leverantörsskulder		87	64
Skatteskulder		1	-5
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	293	297
Summa kortfristiga skulder		381	375
Summa eget kapital och skulder		12 392	12 680

TR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	94	113
Årsavgifter, bostäder	642	629
Övriga intäkter	302	351
Summa	1 037	1 094

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	17	8
Snöskottning	24	21
Städning och fastighetsskötsel	54	39
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	0	13
Summa	95	85

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	59	18
Reparationer	218	66
Summa	277	84

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Källarlokal	57	0
Underhållsplan	55	0
Vattenskada grund	0	3
Summa	112	3

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	21	15
Sophämtning	56	58
Uppvärmning	259	242
Vatten	27	22
Summa	363	336

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	35	33
Fastighetsskatt	41	42
Kabel-TV	6	6
Summa	83	82

TOR

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	34	34
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	125	160
Summa	170	202

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	88	122
Summa	88	122

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Ingående ackumulerad avskrivning	-545	-400
Årets avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-690	-545
Utgående restvärde enligt plan	10 849	10 994
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 373	2 373
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 150	16 166
Taxeringsvärde mark	17 876	18 764
Summa	34 026	34 930

SKV

Not 10, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	710	710
Inköp	71	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>781</u>	<u>710</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-45	-44
Avskrivningar	-6	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-51</u>	<u>-45</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>730</u></u>	<u><u>665</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
HoF Klientmedelskonto	365	857
Skattefordringar	0	-5
Skattekonto	4	4
Summa	<u>369</u>	<u>856</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	12	0
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16
Summa	<u>36</u>	<u>26</u>

Not 13, Eget kapital	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	6 953	-	-	6 953
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	923	34	-	956
Årets resultat	34	-34	-301	-301
Eget kapital	<u>7 909</u>	<u>0</u>	<u>-301</u>	<u>7 608</u>

TR

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	2018-04-27	3,09 %	2 150	2 150
Swedbank	2017-03-28	0,66 %	850	850
Swedbank	2017-04-27	1,25 %	1 300	1 300
Summa			4 300	4 300

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	240	236
Räntor	3	8
Uppvärmning	34	32
Utgiftsräntor	5	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3
Summa	293	297

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 376	4 376
Summa	4 376	4 376

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

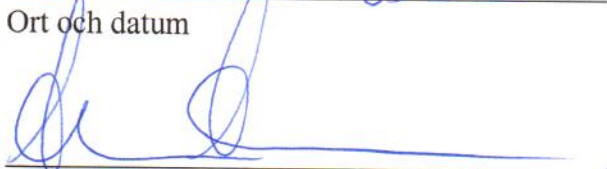
Utförda Underhåll Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning av graffiti, målning av dörrar och hantering av lås. Bland annat har det satts upp nya kodboxar på ytterdörrarna. Under året har en utförlig inspektion utförts av fastigheten i syfte att få fram en uppdaterad Underhållsplan utifrån vilken Styrelsen kan planera underhåll och säkerställa en god förvaltning av fastigheten. Under oktober 2016 genomfördes också en försenad OVK där fastigheten fick ej godkänt med ett antal nödvändiga åtgärder som kommer genomföras de kommande åren Planerade underhåll Underhåll 2017 kommer att utföras i enlighet med godkänd underhållsplan. Ett prioriterat område 2017 är fastighetens hiss.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Styrelsen har utvärderat verktyg för att effektivt förvalta den tekniska underhållsplanen. Styrelsen har även arbetat med att utvärdera hur, den för närvarande, tomma källarlokalen på Parkvägen skall hanteras. Styrelsen har tagit ett initiativ till att tillsammans med övriga BRFer runt innergården bilda en gemensamhetsanläggning och Samfällighetsförening för att bygga en gemensam sopphanterings-station under jord, samt förvalta den gemensamma brandväg som finns bakom våra fastigheter. Under året har Styrelsen låtit riva det tidigare cykelskjulet på innergården som börjat ruttna. Det har även genomförts två sociala aktiviteter för medlemmarna varav en i samband med gemensam höststädning. Styrelsen har även tagit fram en ny medlemshandbok och en ny inköspolicy.

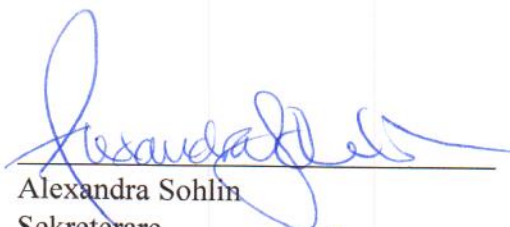
Underskrifter

SOLNA 2017-03-29

Ort och datum



Anna Ahlström
Ordförande



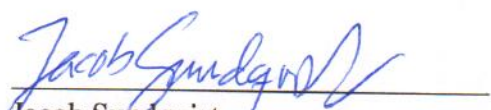
Alexandra Sohlén
Sekreterare



Anders Betts Bergsten
Ledamot



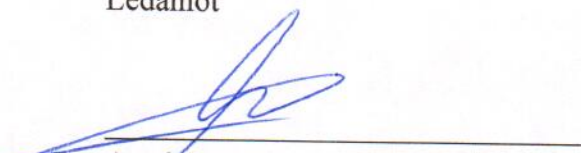
Ernst Sjögren
Ledamot



Jacob Sundqvist
Ledamot

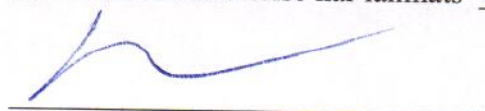


Kennet Persson
Ledamot



Arash Rezaei
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29



Karl Erik Eriksson
Revisor

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 2016.

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 2016 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 2016.

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 styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby 2017-03-29



Karl-Erik Eriksson
Revisor