

Årsredovisning 2017

BRF ALMEN 2
716420-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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	Suppleant
Anders Betts Bergsten	Sekreterare
Ernst Sjögren	Ledamot
Jacob Sundqvist	Ledamot
Kennet Persson	Ledamot
Anette Torberg	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 2017-04-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Utförda underhåll

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning av graffiti, målning av dörrar och hantering av lås.

Under november 2017 genomfördes en OVK där fastigheten fick ej godkänt med ett antal nödvändiga åtgärder som kommer genomföras de kommande året. I samband med detta har stammarna filmats samt att komponenter i värmesystemet har blivit utbytta.

Under hösten 2017 genomfördes en ombyggnation av hissen.

Planerade underhåll

Underhåll 2018 kommer att utföras i enlighet med godkänd underhållsplan. Ett prioriterat område 2018 är fastighetens tak. Takprojektet innefattar tätning av läckor, montering av gångbryggor, arbetsplattformar och snörasskydd.

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 värmeförsörjning. Styrelsen baserar föreningsavgiften på inflationen och kommande underhållsbehov. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 5%. Då styrelsen tror att priserna för värme kommer att följa inflationen de kommande året varför förslag på värmeavgiftsökning är 2%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Det har även genomförts två sociala aktiviteter för medlemmarna i samband med gemensama vår- och höststädningar.

I samband med vårstädningen höll föreningen en extrastämma med avsikt att klubba igenom ändringar i stadgarna. Det beslutades att medlemmar som hyr ut i andrahand kan debiteras upp till 10% av prisbasbelopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 026	1 014	1 094	989
Resultat efter fin. poster	-351	-301	34	40
Soliditet, %	60	61	62	62
Taxeringsvärde	34 026	34 026	34 930	34 930
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	353	349	342	337
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 339	2 339	2 339	2 339
Genomsnittlig skuldränta, %	2,08	2,05	2,82	2,78
Belåningsgrad, %	40,17	39,63	39,11	38,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	6 953	-	-	6 953
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	956	-301	-	655
Årets resultat	-301	301	-351	-351
<i>Eget kapital</i>	<i>7 608</i>	<i>0</i>	<i>-351</i>	<i>7 257</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	655
Årets resultat	<u>-351</u>
Totalt	<u>304</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>304</u>
	304

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 026	1 014
Rörelseintäkter		0	23
Summa rörelseintäkter		1 026	1 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 022	-929
Övriga externa kostnader	8	-113	-170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-151
Summa rörelsekostnader		-1 287	-1 250
Rörelseresultat		-262	-213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89	-88
Summa finansiella poster		-89	-88
Resultat efter finansiella poster		-351	-301
Årets resultat		-351	-301

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 705	10 849
Maskiner och inventarier	11	723	730
Pågående projekt		47	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 474</i>	<i>11 579</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>11 474</i>	<i>11 579</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	8
Övriga fordringar	12	0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	36
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>46</i>	<i>47</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		646	765
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>646</i>	<i>765</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>692</i>	<i>813</i>
Summa tillgångar		12 167	12 392

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 953	6 953
Summa bundet eget kapital		6 953	6 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		655	956
Årets resultat		-351	-301
Summa fritt eget kapital		304	655
Summa eget kapital		7 257	7 608
Avsättningar			
Avsättningar		88	80
Summa avsättningar		88	80
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 300	4 300
Övriga långfristiga skulder		23	23
Summa långfristiga skulder		4 323	4 323
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191	87
Skatteskulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307	293
Summa kortfristiga skulder		499	381
Summa eget kapital och skulder		12 167	12 392

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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:

Fastighetsförbättringar	4-10 %
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 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	96	94
Årsavgifter, bostäder	648	642
Övriga intäkter	281	302
Summa	1 026	1 037

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	23	17
Fastighetsskötsel	5	2
Snöskottning	4	24
Städning	67	52
Övrigt	9	0
Summa	108	95

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	0	59
Reparationer	300	218
Summa	300	277

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Källarlokal	57	57
Renovering av Hiss	115	0
Medlemsrenoveringar	2	0
Underhållsplan	0	55
Summa	175	112

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	23	21
Sophämtning	53	56
Uppvärmning	252	259
Vatten	26	27
Summa	354	363

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	44	43
Kabel-TV	7	6
Korr. fastighetsskatt	0	-1
Summa	87	83

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Juridiska kostnader	2	3
Kameral förvaltning	36	34
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	67	125
Summa	113	170

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89	88
Summa	89	88

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Ingående ackumulerad avskrivning	-690	-545
Årets avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-834	-690
Utgående restvärde enligt plan	10 705	10 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 373</i>	<i>2 373</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 150	16 150
Taxeringsvärde mark	17 876	17 876
Summa	34 026	34 026

Not 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	781	710
Inköp	0	71
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	781	781
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-45
Avskrivningar	-7	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-58	-51
Utgående restvärde enligt plan	723	730

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	4
Summa	0	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13
Summa	38	36

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

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	254	240
Uppvärmning	34	34
Utgiftsräntor	8	8
Summa	307	293

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 376	4 376
Summa	4 376	4 376

Underskrifter

SOLNA, 2018 - 02 - 27
Ort och datum




Anna Ahlström
Ordförande



Anders Betts Bergsten
Sekreterare



Anette Torberg
Ledamot



Ernst Sjögren
Ledamot



Jacob Sundqvist
Ledamot



Kennet Persson
Ledamot

Arash Rezaei
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 02 - 27



Karl Erik Eriksson
Revisor