

Årsredovisning 2018

BRF ALMEN 2 716420-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	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
Ernst Sjögren	Vice ordförande
Anders Betts Bergsten	Sekreterare
Samuel Wahlgren	Vice sekreterare
Jacob Sundqvist	Kassör
Kennet Persson	Vice kassör
Jonathan Widlund	Ledamot
Anette Torberg	Suppleant
Birgitta Hjort-Rova	Suppleant

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 2018-04-12. Extrastämmor hölls 2018-05-20 samt 2018-10-13 Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Utförda underhåll

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning och hantering av lås.

Värmex har på uppdrag av styrelsen felsökt värmesystemet och varför vissa lägenheter högst upp på Parkvägen saknar värme.

Under året har en ny tidsenlig lampa installerats i entrén Råsundavägen 119

Planerade underhåll

Styrelsen kommer under 2019 undersöka, av bostadsrättsinnehavaren rapporterat problem med fukt.

Det kommer dras om värmeledningar till en radiator i Parkvägen, som det för närvarande saknas koppling till, från centrala värmesystemet. Värmen kommer dras från en annan radiator inne i lägenheten. Ingen annan lägenhet kommer påverkas.

Det kommer pågå ett stort projekt, gällande hela fastigheten, för att råda bot på den nu icke fungerande ventilationen. Det är ännu, för styrelsen, oklart vilka de exakta felen är och således finns det ännu inte en detaljerad åtgärdsplan.

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

Två tilltänkta projekt är skjutna framåt. Installation av sopstation är skjuten till oklar framtid, medan ventilationsprojektet skjutits upp till slutet av 2018, vilket påverkat resultatet positivt. Värmeprojektet har blivit större än väntat och fakturerades under 2019 - vilket alltså inte syns i årets resultat.

Hissprojektet fakturerades under 2018, vilket står för den största posten av 4301, planerade underhåll. Likaså takprojektet som står för den nästa största posten 4300.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hiss- och takprojektet som pågick under räkenskapsåret 2017-2018 är besiktigade och avslutade.

SVS har på uppdrag av styrelsen karterat ventilationssystemet med syfte att komma till rätta med vad som behöver åtgärdas för att bli godkända på OVK samt radonmätningarna.

Fastighetsägarna har genomfört en brandinspektion i fastigheten. Åtgärder att ta ställning till innefattar: att se till så att det inte står saker i trapphusen samt installation av utrymningsskyltar och brandsläckare.

Grannföreningen Brf Almen 5 har ändrat sin ställning till initiativet för en samfällighet med syfte att installera en gemensam sopstation - de är inte längre intresserade av detta. Styrelsen tar nya tag och driver vidare frågan med de resterande grannföreningarna.

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

Det hölls en extrastämma i Maj med avsikt att ändra stadgarna för att överensstämman med gällande lagstiftning. Stämman röstade igenom förslaget.

Det hölls en extrastämma i Oktober med avsikt att ändra stadgarna för att framöver inte tillåta juridisk person att köpa lägenhet i föreningen. Stämman röstade unisont igenom förslaget.

Outsport som driver en cykelbutik på Råsundavägen har skrivit avtal med föreningen gällande uthyrning av en källarlokal på Parkvägen.

Styrelsen har skrivit avtal med Fastighetsägarna om ett avtal för städservice av allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 30 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 096	1 026	1 014	1 094
Resultat efter fin. poster	-594	-351	-301	34
Soliditet, %	55	60	61	62
Taxeringsvärde	34 026	34 026	34 026	34 930
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	370	353	349	342
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 612	2 339	2 339	2 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	2,08	2,05	2,82
Belåningsgrad, %	45,46	40,17	39,63	39,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	6 953	-	-	6 953
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	655	-351	-	304
Årets resultat	-351	351	-594	-594
Eget kapital	7 257	0	-594	6 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	304
Årets resultat	<u>-594</u>
Totalt	-290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-290</u>
	-290

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 096	1 026
Summa rörelseintäkter		1 096	1 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 378	-1 022
Övriga externa kostnader	8	-88	-113
Personalkostnader	9	-12	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-152
Summa rörelsekostnader		-1 630	-1 287
Rörelseresultat		-534	-262
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-60	-89
Summa finansiella poster		-60	-89
Resultat efter finansiella poster		-594	-351
Årets resultat		-594	-351

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 560	10 705
Maskiner och inventarier	12	716	723
Pågående projekt		0	47
Summa materiella anläggningstillgångar		11 275	11 474
Summa anläggningstillgångar		11 275	11 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61	8
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31	38
Summa kortfristiga fordringar		93	46
Kassa och bank			
Kassa och bank		651	646
Summa kassa och bank		651	646
Summa omsättningstillgångar		744	692
Summa tillgångar		12 019	12 167

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		304	655
Årets resultat		-594	-351
Summa fritt eget kapital		-290	304
Summa eget kapital		6 663	7 257
Avsättningar			
Avsättningar		96	88
Summa avsättningar		96	88
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 800	4 300
Övriga långfristiga skulder		23	23
Summa långfristiga skulder		4 823	4 323
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104	191
Skatteskulder		-10	2
Övriga kortfristiga skulder		6	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	338	307
Summa kortfristiga skulder		438	499
Summa eget kapital och skulder		12 019	12 167

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 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	98	96
Årsavgifter, bostäder	681	648
Övriga intäkter	317	281
Summa	1 096	1 026

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	10	23
Fastighetsskötsel	5	5
Snöskottning	16	4
Städning	51	67
Trädgårdsarbete	4	0
Övrigt	0	9
Summa	85	108

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	289	300
Summa	289	300

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Källarlokal	47	57
Medlemsrenoveringar	441	2
Värme och stammar	70	0
Renovering av Hiss	0	115
Summa	558	175

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	28	23
Sophämtning	57	53
Uppvärmning	260	252
Vatten	24	26
Summa	368	354

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	39	36
Fastighetsskatt	32	44
Kabel-TV	7	7
Summa	78	87

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	5	2
Kameral förvaltning	37	36
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	38	67
Summa	88	113

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	3	0
Styrelsearvoden	9	0
Summa	12	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60	89
Summa	60	89

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539	11 539
Ingående ackumulerad avskrivning	-834	-690
Årets avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-979	-834
Utgående restvärde enligt plan	10 560	10 705
<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 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	781	781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	781	781
Ingående ackumulerad avskrivning	-58	-51
Avskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-65	-58
Utgående restvärde enligt plan	716	723

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	0	9
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15
Summa	31	38

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-04-27	0,84 %	2 150	2 150
Swedbank			0	850
Swedbank	2019-04-27	0,84 %	1 300	1 300
Swedbank	2019-04-28	1,16 %	1 350	
Summa			4 800	4 300

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	273	254
Löner	9	0
Sociala avgifter	3	0
Uppvärmning	35	34
Utgiftsräntor	5	8
Vatten	2	0
Summa	338	307

OK

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 376	4 376
Summa	4 376	4 376

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen fick under året uppdrag av stämman att utföra en middagsaktivitet som tack för arbetet 2018. Middagen utfördes Januari 2019. Styrelsen har installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugan samt infört nya trivselregler för tvättstugan.


Underskrifter

Solna , 2019 - 03 - 24

Ort och datum



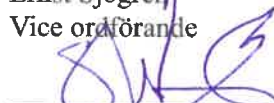
Anna Ahlström
Ordförande



Ernst Sjögren
Vice ordförande



Anders Betts Bergsten
Sekreterare



Samuel Wahlgren
Vice sekreterare



Jacob Sundqvist
Kassör



Kennet Persson
Vice kassör



Jonathan Widlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 29


Karl Erik Eriksson
Revisor