

Årsredovisning för  
**Brf Almagrundet 2**  
769624-3711

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Almagrundet 2, 769624-3711, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23, föreningens stadgar registrerades 2012-02-23. Ekonomisk plan registrerades 2014-09-24. Stadgeändring gjordes och registrerades 2014-09-22. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades 2015-09-15.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Almagrundet 2, 2013-08-09.

Fastigheten består av två flerbostadshus med 90 bostadslägenheter, samt 3 lokaler.

Total BOA ca 6 036 m<sup>2</sup>. 46 garageplatser samt 19 parkeringsplatser tillhör föreningen.

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2014-07-03. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2013-08-09. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram t.o.m. 2016-11-01. Av bostadsrättsföreningens 90 bostadslägenheter var 90 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

##### Samfällighet

Tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området som är Almagrundet 1, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen, Perongen samt SL och Hantverksföreningen ingår Brf Almagrundet 2 i en samfällighet, Blåsut Samfällighetsförening, som har till uppgift att sköta de gator, trottoarer och gångvägar som finns i området såväl vinter som sommar. Det innebär snöröjning och halkbekämpning på vintern och allmän skötsel övriga delar av året. I samfällighetens uppdrag ingår även ansvaret för elbelysning på gator och vägar, underhåll av konstverk i området samt parkmark.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bentzer	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Christer Bourner	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Kjell Augustsson	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31
Göran Svanström	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen eller av två i förening av Christer Bentzer, Christer Bourner eller Toni Lahdo. Firman tecknas även av en av Christer Bentzer, Christer Bourner eller Toni Lahdo i förening med Kjell Augustsson eller Göran Svanström. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-11.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016.

### Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 139 medlemmar, varav 5 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 17 bostadslägenheter överlåtit, 20 medlemmar har utträtt och 23 medlemmar har beviljats medlemskap.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	2 719 862	-	-	-
Balansomslutning	318 166 250	433 471 485	174 714 238	-
Resultat efter finansiella poster	758 644	-	-	-
Soliditet, %	77	7	-	-

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	758 644
<b>Att disponera</b>	<b>758 644</b>
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balans i ny räkning	758 644
<b>Att disponera i ny räkning</b>	<b>758 644</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-07-01.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 719 862	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 719 862</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2,3	-865 744	-
Avskrivningar	4	-933 333	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 799 077</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>920 785</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-162 141	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 141</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>758 644</b>	<b>-</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>758 644</b>	<b>-</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>758 644</b>	<b>-</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	314 066 667	279 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		314 066 667	279 250 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>314 066 667</b>	<b>279 250 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	5	1 722 937	139 649 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	160 940	-
Summa kortfristiga fordringar		1 883 877	139 649 372
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 215 706	14 572 113
Summa kassa och bank		2 215 706	14 572 113
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 099 583</b>	<b>154 221 485</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>318 166 250</b>	<b>433 471 485</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		201 602 400	26 820 200
Upplåtelseavgifter		42 855 600	4 778 800
Summa bundet eget kapital		244 458 000	31 599 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		758 644	-
Summa fritt eget kapital		758 644	-
<b>Summa eget kapital</b>		245 216 644	31 599 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	70 101 120	-
Summa långfristiga skulder		70 101 120	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	352 704	258 400 000
Leverantörsskulder		259 413	26 826
Skatteskulder		609 620	-
Övriga skulder	9	209 818	143 394 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 416 931	51 659
Summa kortfristiga skulder		2 848 486	401 872 485
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		318 166 250	433 471 485

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	70 542 000	70 542 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 542 000</b>	<b>70 542 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

inga

inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	2 112 600	-
Debiterad el	163 419	-
Lokalhyror	200 700	-
Garage och p-platser	239 059	-
Pantsättningsavgift	2 225	-
Överlåtelseavgift	1 113	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	740	-
Öresavrundning	6	-
<b>Summa</b>	<b>2 719 862</b>	<b>-</b>

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-07-01.

### Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Städning	46 742	-
Hiss	14 090	-
Reparation el	5 482	-
Bevakningskostnader	1 411	-
Förbrukningsmaterial	420	-
El	234 359	-
Fastighetsskatt	-3 291	-
Värme	166 681	-
Vatten och avlopp	44 414	-
Sophämtning	36 580	-
Samfällighetsavgifter	31 328	-
Fastighetsförsäkring	5 744	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	112 788	-
Revisionsarvode	18 125	-
Ekonomisk förvaltning	105 400	-
Teknisk förvaltning	9 188	-
Bankkostnader	2 444	-
Konsultkostnad bygglov balkonger	20 250	-
Klotterskydd	13 169	-
Övriga driftskostnader	420	-
<b>Summa</b>	<b>865 744</b>	<b>-</b>

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-07-01.

### Not 3 Personalkostnader

#### Arvodet, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 125 452 kr, föregående års arvode var 52 439 kr.



## Uppllysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	279 250 000	174 700 000
-Nyanskaffningar	35 750 000	104 550 000
	<u>315 000 000</u>	<u>279 250 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-933 333	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>314 066 667</b>	<b>279 250 000</b>
Varav byggnader	223 066 667	188 250 000
Varav mark	91 000 000	91 000 000
<b>Summa</b>	<b>314 066 667</b>	<b>279 250 000</b>

### Fastighetsbeteckning Almagrundet 2

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 134 162 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	91 800 000	-
Taxeringsvärde mark	42 362 000	43 606 000
<b>Summa</b>	<b>134 162 000</b>	<b>43 606 000</b>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 315 000 000 kr.

### Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	922 857	139 609 060
Fordran Peab Bostad AB	800 080	40 312
<b>Summa</b>	<b>1 722 937</b>	<b>139 649 372</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	28 720	-
EI-intäkt okt-dec 2015	96 022	-
Bevakningskostnader	7 393	-
Teknisk förvaltning	12 250	-
Samfällighetsavgift	15 435	-
Bostadsrätterna	1 120	-
<b>Summa</b>	<b>160 940</b>	<b>-</b>

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 820 200	4 778 800	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	174 782 200	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	38 076 800	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	758 644
<b>Summa</b>	<b>201 602 400</b>	<b>42 855 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>758 644</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
SBAB		Byggnadskreditiv	-	258 400 000
SBAB 26057426	0,79%	Rörlig	23 484 608	-
SBAB 26057469	1,09%	17-09-18	23 484 608	-
SBAB 26057477	1,77%	20-09-18	23 484 608	-
<b>Summa</b>			<b>70 453 824</b>	<b>258 400 000</b>
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	352 704	1 410 816	-	1 763 520
Skulder till kreditinstitut	-	-	68 690 304	68 690 304
<b>Summa</b>	<b>352 704</b>	<b>1 410 816</b>	<b>68 690 304</b>	<b>70 453 824</b>

### Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till medlemmar	-	143 394 000
Momsskuld Skatteverket	9 118	-
Depositionsavgifter	200 700	-
<b>Summa</b>	<b>209 818</b>	<b>143 394 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	1 265 606	37 421
Revisionsarvode	18 125	14 238
El	55 916	-
Värme	65 762	-
Bankavgift	207	-
Sophämtning	11 315	-
<b>Summa</b>	<b>1 416 931</b>	<b>51 659</b>

## Underskrifter

Stockholm 2016 -04/11



---

Tori Lahdo



---

Christer Bentzer



---

Christer Bourner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -04-25  
Ernst & Young AB



---

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almagrundet 2, org.nr 769624-3711

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almagrundet 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almagrundet 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor