

Årsredovisning 2019

BRF ALMAGRUNDET 2 769624-3711

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

SB
R
H
H

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 2012-02-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almagrundet 2 på adressen Fyrvaktarkroken 10 i Enskededalen. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 036 kvm och 3 lokaler om 223 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Thomas Claesson	Ordförande
Johnny Malm	Vice ordförande
Anna Dahlbom Langley	Sekreterare
Michael Malmqvist	Ordinarie ledamot
Soran Barzanje	Ordinarie ledamot
Mattias Ng	Suppleant
Gustaf Sjöstrand	Suppleant
Roman Kaplanski	Suppleant
Pontus Lundell	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Thomas Claesson, Johnny Malm, Anna Dahlbom Langley, Michael Malmqvist och Soran Barzanje.

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision

483
L
R
A
H

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Conzignus Hem och Fastighet AB från och med 2017-01-01.

Övrig verksamhetsinformation

BRF Almagrundet 2 ingår i Blåsuts samfällighetsförening tillsammans med bostadsrättsföreningarna Almagrundet 1, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen och Perrongen samt med SL och Hantverksföreningen. Samfällighetsföreningen har till uppgift att sköta de gator, trottoarer och gångvägar som finns i området. I samfällighetens uppdrag ingår även ansvaret för elbelysning på gator och vägar, underhåll av konstverk i området samt parkmark.

BRF Almagrundet 2 ingår i en gemenskapsanläggning tillsammans med BRF Almagrundet 1 gällande skötsel av den gemensamma gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Årsavgifter

Årsavgiften för år 2020 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 569	5 514	5 507	5 382
Resultat efter fin. poster	181	491	213	393
Soliditet, %	79	78	78	78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

SB
R
tau

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	201 602	-	-	201 602
Upplåtelseavgifter	42 856	-	-	42 856
Fond, yttre underhåll	362	-	169	532
Balanserat resultat	1 002	491	-169	1 324
Årets resultat	491	-491	181	181
<i>Eget kapital</i>	<i>246 313</i>	<i>0</i>	<i>181</i>	<i>246 495</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 324
Årets resultat	181
Totalt	<u>1 505</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	181
Att från yttre fond i anspråk ta	-81
Balanseras i ny räkning	<u>1 405</u>
	1 505

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

483
EAB
R
for

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 569	5 514
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		5 569	5 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 434	-2 173
Övriga externa kostnader	8	-216	-204
Personalkostnader	9	-147	-147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 859	-1 859
Summa rörelsekostnader		-4 657	-4 383
Rörelseresultat		912	1 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-739	-642
Summa finansiella poster		-731	-640
Resultat efter finansiella poster		181	491
Årets resultat		181	491

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	306 622	308 482
Pågående projekt		142	0
Summa materiella anläggningstillgångar		306 764	308 482
Summa anläggningstillgångar		306 764	308 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	44
Övriga fordringar	12	61	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	167	125
Summa kortfristiga fordringar		247	169
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 621	6 711
Summa kassa och bank		6 621	6 711
Summa omsättningstillgångar		6 868	6 880
Summa tillgångar		313 632	315 362

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 458	244 458
Fond för yttre underhåll		532	362
Summa bundet eget kapital		244 990	244 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 324	1 002
Årets resultat		181	491
Summa fritt eget kapital		1 505	1 493
Summa eget kapital		246 495	246 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	65 313	67 410
Övriga långfristiga skulder		180	251
Summa långfristiga skulder		65 493	67 661
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		358	118
Leverantörsskulder		433	348
Skatteskulder		78	60
Övriga kortfristiga skulder		18	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	758	844
Summa kortfristiga skulder		1 644	1 387
Summa eget kapital och skulder		313 632	315 362

SB
R. L. A.
A

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almagrundet 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:

Byggnad 0,83 %

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeår 2015.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	487	455
Hysesintäkter, p-platser	526	521
Årsavgifter, bostäder	4 225	4 225
Övriga intäkter	330	313
Summa	5 569	5 514

SB
R. G. A.
Jou

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	103	77
Fastighetsskötsel	82	93
Snöskottning	8	34
Städning	139	126
Trädgårdsarbete	22	61
Övrigt	67	2
Summa	421	393

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	151	91
Summa	151	91

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
OVK	81	0
SBA	0	12
Summa	81	12

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	630	515
Sophämtning	121	81
Uppvärmning	493	534
Vatten	143	179
Summa	1 387	1 308

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	244	240
Fastighetsförsäkringar	44	49
Fastighetsskatt	48	30
Samfällighet	46	46
Övrigt	13	5
Summa	394	369

83
2019
2018
A
fac

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	38	41
Juridiska kostnader	8	34
Kameral förvaltning	89	84
Revisionsarvoden	23	20
Övriga förvaltningskostnader	60	25
Summa	216	204

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	30	32
Styrelsearvoden	114	112
Övriga personalkostnader	4	2
Summa	147	147

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	734	642
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	739	642

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>315 000</u>	<u>315 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>315 000</u>	<u>315 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 518	-4 659
Årets avskrivning	-1 859	-1 859
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 378</u>	<u>-6 518</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>306 622</u></u>	<u><u>308 482</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 000</i>	<i>91 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 209	110 580
Taxeringsvärde mark	78 589	49 428
Summa	205 798	160 008

83
RUP
for

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	61	0
Summa	61	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	61	61
Fastighetsskötsel	13	13
Försäkringspremier	35	37
Förvaltning	23	0
Räntor	11	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14
Summa	167	125

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SBAB	2020-09-18	1,77 %	23 014	23 161
Nordea	2020-12-23	0,70 %	21 247	21 367
Nordea Hypotek	2022-01-24	0,74 %	21 409	22 999
Summa			65 671	67 528
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			358	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	43	65
Förutbetalda avgifter/hyror	438	436
Löner	112	112
Sociala avgifter	35	35
Uppvärmning	65	59
Utgiftsräntor	6	43
Vatten	23	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	75
Summa	758	844

SB
RUB
for

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 542	70 542
Summa	70 542	70 542

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 19

Ort och datum



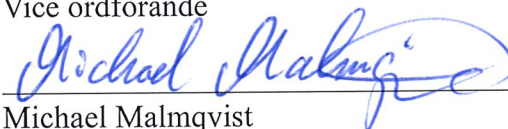
Thomas Claesson
Ordförande



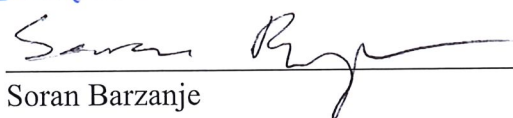
Johnny Malm
Vice ordförande



Anna Dahlbom Langley
Sekreterare



Michael Malmqvist
Ordinarie ledamot



Soran Barzanje
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 20



Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Almagrundet 2
Org.nr. 769624-3711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almagrundet 2 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almagrundet 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor