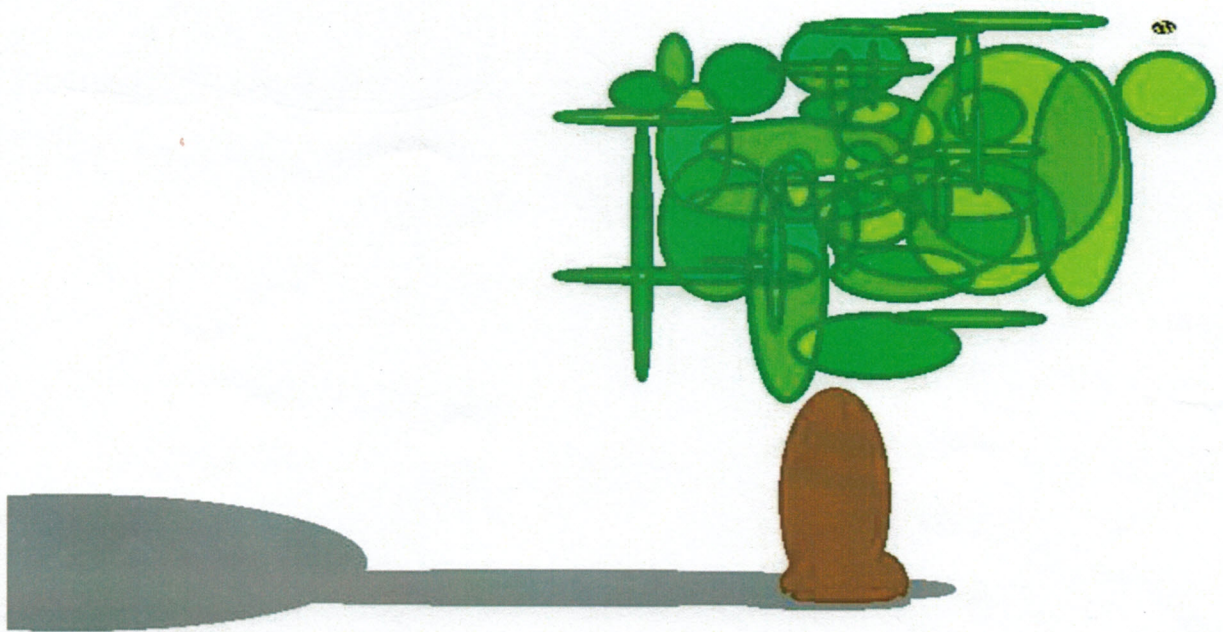


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Almen

775000-0122



Räkenskapsåret 2015

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "HÖ" and "KLÖ".

Styrelsen för Brf Almen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen upplåter bostadslägenheter med bostadsrätt i fastigheten Örebro Almen 21

Medlemmar

Föreningsmedlemmar vid årets utgång:	43 st
Medlemslägenheter:	24 st
Parkeringsplatser för medlemmar:	8 st
Överlåtelser under året:	3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar vid årets utgång:	1 st

Styrelsen

Jimmy Olsson	Ledamot, Ordförande
Anton Öberg	Ledamot, Vice ordförande
Karin Lund	Ledamot
Kajsa Eklund	Suppleant
Linda Forsell	Suppleant

Malin Svensson, tidigare ledamot och vice ordförande, avgick ur styrelsen 2015-09-12

Firman tecknas fr.o.m. 2015-09-12 av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året kopplades huset upp mot Örebro Stadsnät och samtliga bostadsrättshavare har nu möjlighet att teckna individuella tv- och internetabonnemang via fiber (Open Universe). Föreningens avtal om leverans av digital kabel-tv upphörde under året vilket innebär att kabel-tv fr.o.m. 2015-09-01 inte ingår i lägenhetsavgiften. Samtliga medlemslägenheter försågs med nya tamburdörrar under året och i samband med detta installerades fastighetspostboxar i trapphusen. Det gamla låssystemet togs ur bruks och ersattes av ett nytt system och nya nycklar kvitterades ut av bostadsrättshavarna (3 st. per lgh).

I tvättstugan installerades en ny torktumlare till följd av ett haveri och i samband med detta byttes även en av tvättmaskinerna ut och varmvattenledningar drogs fram till båda tvättmaskinerna. Uppdateringen av tvättstugan förde med sig kortare tvättcykler vilket resulterade i fler bokningsbara tvättider.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

En översyn av utemiljön är planerad till 2016, inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

KL
AÖ
A

Finansiella händelser

Lägenhetsavgifterna sänktes med 5 % fr.o.m. 2015-06-01 dels till följd av föreningens goda ekonomi men även för att kompensera bortfallet av, i avgiften ingående, kabel-tv.

Som del i finansieringen av de nya tamburdörrarna togs genom Swedbank ett banklån om 200 000 kr, lånet löper med 10 års rak amortering och bunden räntesats om 1,57 %, villkorsändringsdag 2020-08-25.

Föreningens ekonomi

Årets resultat tyngs av en större engångskostnad till följd av att tamburdörrsbytet enligt gällande regelverk (K2) ska behandlas som fastighetsunderhåll vilket inte medger avskrivning. Kostnaden balanseras förslagsvis genom uttag ur fond för fastighetsunderhåll. I övrigt fortsätter styrelsen sitt arbete med att se över kostnader och förvalta föreningens fastighet på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	776	798	785	768	757
Resultat efter finansiella poster	-83	101	65	60	87

Disposition av föreningens resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	96 621
Årets resultat	-	83 345
	-	<u>179 966</u>
Styrelsen föreslår följande disposition		
Årets uttag ur fond för fastighetsunderhåll	-	220 000
Årets överföring till fond för fastighetsunderhåll		45 000
Balanseras i ny räkning	-	<u>4 966</u>
	-	<u>179 966</u>

Föreningens resultat och ställning i detalj framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

1 januari till 31 december	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>775 983</u>	<u>798 016</u>
		775 983	798 016
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och rörelsekostnader	2	-199 709	-200 625
Reparationer och underhåll	3	-239 601	-63 075
Taxebundna kostnader	4	-235 747	-241 440
Avskrivningar		<u>-110 143</u>	<u>-96 075</u>
		-785 200	-601 215
Rörelseresultat		-9 217	196 801
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		53	1 037
Räntekostnader		<u>-74 181</u>	<u>-96 754</u>
		-74 128	-95 717
Årets resultat		-83 345	101 084




Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		3 732 653	3 637 953
Pågående nyanläggningar		0	118 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar		118 199	74 552
Inventarier, verktyg och installationer		29 779	0
		<u>3 880 631</u>	<u>3 831 005</u>
Summa anläggningstillgångar		3 880 631	3 831 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fodringar</i>			
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar		130	444
		<u>130</u>	<u>444</u>
Kassa och bank			
Kassa		249	249
Bank		418 075	467 777
		<u>418 324</u>	<u>468 026</u>
Summa omsättningstillgångar		418 454	468 470
Summa Tillgångar		4 299 085	4 299 475

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget Kapital och Skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 000	38 000
Fond för fastighetsunderhåll		296 688	275 588
		<u>334 688</u>	<u>313 588</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-96 621	-176 605
Årets resultat		-83 345	101 084
		<u>-179 966</u>	<u>-75 521</u>
Summa eget kapital		154 722	238 067
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Skulder till kreditinstitut		3 783 849	3 720 559
		<u>3 783 849</u>	<u>3 720 559</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	8		
Skulder till medlemmar		49 650	63 081
Skatteskulder		1 882	2 093
Skulder till kreditinstitut		131 710	131 700
Övriga skulder		0	13 943
Upplupna kostn och förutbetalda int		177 272	130 032
		<u>360 514</u>	<u>340 849</u>
Summa skulder		4 144 363	4 061 408
 Summa eget kapital och skulder		 4 299 085	 4 299 475
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		4 493 000	4 493 000
		<u>4 493 000</u>	<u>4 493 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KL
 År 11

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget tillämpar förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Maskiner och och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

5 42
AÖ

Noter

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	749 905	777 602
Hyror parkeringsplatser	13 920	14 214
Hyror förrådsytor	1 800	2 600
Vidarefakturerade tillval	8 358	0
Överlåtelseavgifter	2 000	3 600
	775 983	798 016

Not 2 Förvaltnings- och rörelsekostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel, entreprenad	22 476	28 061
Städning, entreprenad	8 759	6 192
Snöröjning, entreprenad	48 723	39 424
Fastighetsförsäkring	17 822	16 974
Fastighetsskatt	30 000	29 040
Kabel-tv	19 630	30 312
Övr förvaltningskostnader och förbrukningsmatr	9 668	2 966
Porto	260	776
Bankavgifter	615	702
Redovisningstjänster	0	6 562
Revisorstjänster	7 500	6 875
Styrelsearvoden	16 748	15 998
Kassörsarvode	10 000	10 000
Lagstadgade sociala avgifter	7 508	6 743
	199 709	200 625

Not 3 Reparationer och underhåll	2015	2014
Rep- och underhåll, lägenheter	10 800	3 463
Rep- och underhåll, gemensamhetsutrymmen	227 325	26 303
Rep- och underhåll, huskropp utvändigt	0	18 609
Obligatoriska besiktningskostnader	1 476	14 700
	239 601	63 075

Not 4 Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	15 655	15 362
Fjärrvärme	158 030	157 992
Vatten och avlopp	36 148	41 647
Avfallshantering	25 914	26 439
	235 747	241 440

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärden	4 134 035	4 134 035
Standardhöjande åtgärder	181 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 315 035	4 134 035
Ingående avskrivningar	-496 082	-413 402
Årets avskrivningar	-86 300	-82 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-582 382	-496 083
Utgående redovisat värde	3 732 653	3 637 952
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	2 880 000	2 880 000
	10 480 000	10 480 000
<i>Pågående nyanläggningar</i>		
Ingående nedlagda kostnader	118 500	0
Under året nedlagda kostnader	62 500	118 500
Omklassificering	181 000	0
Utgående nedlagda kostnader	0	118 500
Utgående redovisat värde	0	118 500
<i>Maskiner och andra tekniska anläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	133 950	133 950
Inköp	60 045	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 995	133 950
Ingående avskrivningar	-59 398	-46 003
Årets avskrivningar	-16 398	-13 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 796	-59 398
Utgående redovisat värde	118 199	74 552
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Ingående anskaffningsvärden	28 888	28 888
Inköp	37 224	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 112	28 888
Ingående avskrivningar	-28 888	-28 888
Årets avskrivningar	-7 445	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 333	-28 888
Utgående redovisat värde	29 779	0

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för fastighetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 000	275 588	-176 605	101 084
Disp av föreg års resultat		21 100	79 984	-101 084
Årets resultat				-83 345
	38 000	296 688	-96 621	-83 345
Belopp vid årets utgång	38 000	296 688	-96 621	-83 345

Not 7 Långfristiga skulder

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkorsändring	Amortering
<i>Kreditgivare</i>					
Swedbank	2,09%	3 588 849	3 720 559	2018-09-25	30 år Rak
Swedbank	1,57%	195 000	0	2020-08-25	10 år Rak
		3 783 849	3 720 559		
Långfristiga skulder		3 783 849	3 720 559		

Not 8 Kortfristiga skulder

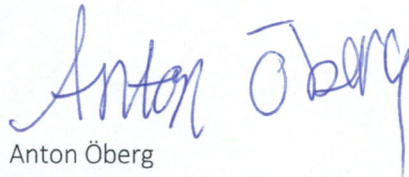
	2015-12-31	2014-12-31
<i>Skulder till medlemmar</i>		
Fond för inre reparationer	49 650	63 081
	49 650	63 081
<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	1 882	2 093
	1 882	2 093
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Skulder till kreditinstitut	131 710	131 700
	131 710	131 700
<i>Övriga skulder</i>		
Personalskatt och sociala avgifter	0	13 943
	0	13 943
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	44 293	59 984
Upplupna räntekostnader	13 735	20 147
Upplupna arvoden	26 748	0
Upplupna sociala avgifter	7 508	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 988	49 901
	177 272	130 032
Kortfristiga skulder	228 804	209 149

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på föreningsstämma för fastställelse

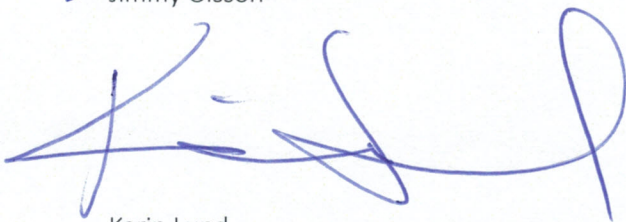
Örebro 12 april 2016



Jimmy Olsson

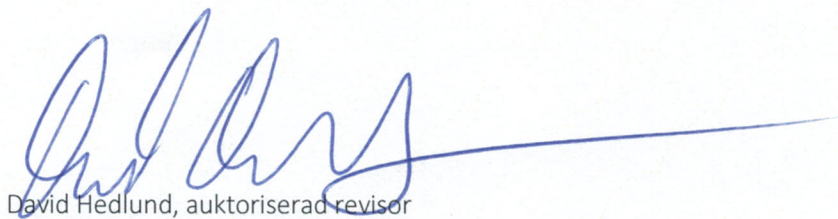


Anton Öberg



Karin Lund

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2016



David Hedlund, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Almen, org. nr
775000-0122**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen för år 2015.

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 god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om 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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Almen för år 2015.

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.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

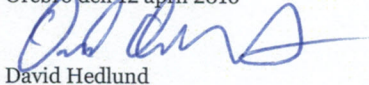
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 12 april 2016



David Hedlund

Auktoriserad revisor