

# Årsredovisning 2015

## BRF ALMEN 2 716420-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Tilläggsupplysningar   | 8    |

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

# Förvaltningsberättelse

## 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 lägenheter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### Styrelsens sammansättning

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stefan Olowsson    | Ordförande  |
| Gunilla Gustavsson | Sekreterare |
| Jacob Sundqvist    | Ledamot     |
| Per Stenqvist      | Ledamot     |
| Arash Rezaei       | Kassör      |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Karl Erik Eriksson | Revisor |
|--------------------|---------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

### Utförda underhåll

Styrelsen har genomfört normalt underhåll under det gångna året. Noteras bör att styrelsen ligger efter i den underhållsplan som tidigare tagits fram. Styrelse för Almen2 bör därför under det kommande året revidera underhållsplanen så att den är uppdaterad.

### Planerade underhåll

Under 2016 planeras följande åtgärder:

Det tränger in vatten i en av de lokaler som föreningen hyr ut, hyresgästen har kontaktats om uppsägning för att lokalen måste saneras för att kunna användas igen, detta beräknas ske under 2015. Det planeras också för att dränera, via att gå in från Parkvägen, för att kunna komma tillrätta med problemet. En genomgång av underhållsplanen skall också göras så snart som möjligt.

### Avtal med leverantörer

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | Consignus Hem och Fastighet AB |
| Fiber / internetanslutning | Stockholms Stadsnät            |

### 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. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 2%. Då styrelsen tror att även priserna för värme kommer att följa inflationen kommande året varför förslag på avgiftsökning är 2%

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Fastigheten har anslutits till Stockholms stadsnät och alla lägenheter har fått tillgång till bredband. Basabonnemang för alla lägenheter betalas av föreningen.

### **Flerårsöversikt**

|                                       | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                       | 1 094  | 990    | 946    | 909    |
| Årsresultat                           | 34     | 40     | 72     | -115   |
| Soliditet, %                          | 62     | 62     | 62     | 64     |
| Taxeringsvärde                        | 34 930 | 34 930 | 34 930 | 22 673 |
| Bostadsyta, kvm                       | 1 838  | 1 838  | 1 838  | 1 838  |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 342    | 337    | 328    | 318    |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 2 339  | 2 339  | 2 339  | 2 191  |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 2,82   | 2,78   | 2,95   | 4,12   |
| Belåningsgrad, %                      | 39,11  | 38,60  | 38,98  | 36,07  |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### **Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 923               |
| Årets resultat      | <u>34</u>         |
| Totalt              | <b><u>956</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>956</u>        |
|                         | <b><u>956</u></b> |

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2015         | 2014        |
|---------------------------------------------------|-----|--------------|-------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 1   |              |             |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 094        | 989         |
| Rörelseintäkter                                   |     | -0           | 1           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 094</b> | <b>990</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |              |             |
| Driftskostnader                                   | 2-6 | -590         | -614        |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -202         | -68         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -146         | -148        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-938</b>  | <b>-830</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>155</b>   | <b>160</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |              |             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0            | 0           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | -122         | -120        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-122</b>  | <b>-120</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>34</b>    | <b>40</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>34</b>    | <b>40</b>   |

## Balansräkning

|                                               | Not | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Byggnad och mark                              | 9   | 10 994        | 11 139        |
| Maskiner och inventarier                      | 10  | 665           | 666           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>11 659</b> | <b>11 805</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>11 659</b> | <b>11 805</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 139           | 62            |
| Övriga fordringar                             | 11  | 856           | 734           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 26            | 31            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 020</b>  | <b>826</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |               |               |
| Kassa och bank                                |     | 0             | 0             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 020</b>  | <b>826</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>12 680</b> | <b>12 632</b> |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 953         | 6 953         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 953</b>  | <b>6 953</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | 923           | 883           |
| Årets resultat                               |     | 34            | 40            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>956</b>    | <b>923</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 909</b>  | <b>7 875</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |               |               |
| Avsättningar                                 |     | 73            | 65            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>73</b>     | <b>65</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 4 300         | 4 300         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 23            | 23            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 323</b>  | <b>4 323</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 20            | 20            |
| Leverantörsskulder                           |     | 64            | 57            |
| Skatteskulder                                |     | -5            | 1             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -0            | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 297           | 292           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>375</b>    | <b>369</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>12 680</b> | <b>12 632</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | 16  | <b>4 376</b>  | <b>4 376</b>  |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### 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                  | 1,6 % |
| 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.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

| Not 1, Rörelseintäkter | 2015         | 2014       |
|------------------------|--------------|------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 113          | 102        |
| Årsavgifter, bostäder  | 629          | 620        |
| Övriga intäkter        | 351          | 268        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 094</b> | <b>990</b> |



| <b>Not 2, Fastighetsskötsel</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service          | 8           | 6           |
| Snöskottning                    | 21          | 7           |
| Städning och fastighetsskötsel  | 39          | 31          |
| Trädgårdsarbete                 | 4           | 14          |
| Övrigt                          | 13          | 0           |
| <b>Summa</b>                    | <b>85</b>   | <b>58</b>   |

| <b>Not 3, Reparationer</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Försäkringsskador          | 18          | 0           |
| Reparationer               | 66          | 48          |
| <b>Summa</b>               | <b>84</b>   | <b>48</b>   |

| <b>Not 4, Planerade underhåll</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Vattenskada grund                 | 3           | 3           |
| Takmålning yttertak               | 0           | 18          |
| Vatteskada Larsson Pv             | 0           | 77          |
| <b>Summa</b>                      | <b>3</b>    | <b>98</b>   |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel                       | 15          | 16          |
| Sophämtning                        | 58          | 44          |
| Uppvärmning                        | 242         | 241         |
| Vatten                             | 22          | 30          |
| <b>Summa</b>                       | <b>336</b>  | <b>331</b>  |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 33          | 32          |
| Fastighetsskatt                      | 41          | 41          |
| Kabel-TV                             | 6           | 6           |
| Korr. fastighetsskatt                | 1           | 0           |
| <b>Summa</b>                         | <b>82</b>   | <b>79</b>   |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Kameral förvaltning                    | 34          | 33          |
| Revisionsarvoden                       | 8           | 10          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 160         | 25          |
| <b>Summa</b>                           | <b>202</b>  | <b>68</b>   |

| <b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 121         | 120         |
| <b>Summa</b>                                             | <b>121</b>  | <b>120</b>  |

| <b>Not 9, Byggnad och mark</b>                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 11 539            | 11 285            |
| Årets inköp                                   | 0                 | 254               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 11 539            | 11 539            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -400              | -255              |
| Årets avskrivning                             | -145              | -145              |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -545              | -400              |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>10 994</b>     | <b>11 139</b>     |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 373</i>      | <i>2 373</i>      |

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>  |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad | 16 166        | 16 166        |
| Taxeringsvärde mark    | 18 764        | 18 764        |
| <b>Summa</b>           | <b>34 930</b> | <b>34 930</b> |

| <b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>        | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b> | 710               | 710               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b> | 710               | 710               |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>        | -44               | -41               |
| Avskrivningar                                  | -1                | -3                |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>        | -45               | -44               |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>          | <b>665</b>        | <b>666</b>        |

| <b>Not 11, Övriga fordringar</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                 | 5                 | -1                |
| Skattekonto                      | -4                | -0                |
| <b>Summa</b>                     | <b>1</b>          | <b>-2</b>         |

| <b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                                           | 0                 | 6                 |
| Förvaltning                                                 | 9                 | 8                 |
| Kabel-TV                                                    | 2                 | 2                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 16                | 15                |
| <b>Summa</b>                                                | <b>26</b>         | <b>31</b>         |

| <b>Not 13, Eget kapital</b> | IB           | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | UB           |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser                    | 6 953        | -                             | -                        | 6 953        |
| Upplåtelseavgifter          | 0            | -                             | -                        | 0            |
| Fond, yttre underhåll       | 0            | -                             | -                        | 0            |
| Balanserat resultat         | 883          | 40                            | -                        | 923          |
| Årets resultat              | 40           | -40                           | 34                       | 34           |
| <b>Eget kapital</b>         | <b>7 875</b> | <b>0</b>                      | <b>34</b>                | <b>7 909</b> |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2015-12-31 | Skuld<br>2015-12-31 | Skuld<br>2014-12-31 |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                                   | 2018-04-27       | 3,09 %                  | 2 150               | 2 150               |
| Swedbank                                   | 2016-03-28       | 0,864 %                 | 850                 | 850                 |
| Swedbank                                   | 2016-04-27       | 2,76 %                  | 1 300               | 4 300               |
| <b>Summa</b>                               |                  |                         | <b>4 300</b>        | <b>4 300</b>        |

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 8                 | 8                 |
| El                                                          | 2                 | 1                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 236               | 239               |
| Räntor                                                      | 8                 | 0                 |
| Uppvärmning                                                 | 32                | 33                |
| Utgiftsräntor                                               | 8                 | 7                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 3                 | 3                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>297</b>        | <b>292</b>        |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 4 376             | 4 376             |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 376</b>      | <b>4 376</b>      |

## Underskrifter

---

Ort och datum

---

Stefan Olowsson  
Ordförande

---

Gunilla Gustavsson  
Sekreterare

---

Jacob Sundqvist  
Ledamot

---

Per Stenqvist  
Ledamot

---

Arash Rezaei  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

---

Karl Erik Eriksson  
Revisor