

Årsredovisning 2014 för BRF Almen 10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: ordförande Ulrika Edbäck, kassör Malin Norrman, ledamöter Pierre Hanell (avgått under 2014) ersatts av Olga Nordström, Ann-Charlotte Jönsson och David Bergwall samt suppleanter Per Engström och Annika Andersson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Malin Norrman och föreningens ekonom Agneta Hallman har haft föreningens fullmakt att teckna föreningens konto i samband med betalningar av fakturor.

I tur att avgå ur styrelsen är Per Engström, Ulrika Edbäck, Ann-Charlotte Jönsson och Annika Andersson.

Extern revisor har varit Christina Björe Fornander.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hålls den 24 mars 2015. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och därutöver kontinuerlig kontakt med varandra. En extrastämma hölls 4 oktober 2014. Protokollen finns på föreningens hemsida www.almen10.se.

Fyra lägenheter har överlåtits under året. De nya medlemmarna är Olga Nordström och Jimmy Gärd (lgh. 2852), Barbro Undvall, Martin och Emma Carlsson (lgh. 2842), Magnus Rundlöf (lgh. 2843) samt Tommy och Cecilia Seiden (lgh.121A31).

Föreningen har som tidigare 25 lägenheter och hyr ut 3 lokaler.

Förvaltning

Under året har följande projekt pågått.

1. Arbete med att kontrollera elåtgång och tillförsel till fastigheten har påbörjats. Anledningen till detta är den stora åtgången på glödlampor i trapphusen. Kostnaderna för att byta lampor är hög och en energieffektivisering motiverar ett eventuellt el och armaturbyte i portarna.
2. En konflikt mellan två grannar i samband med renovering har utretts. En stegmätning, med godkänt resultat, gjordes för att utesluta att renoveringen utförts felaktigt. Kostnaden för detta uppgick till 14 000 kr.

3. Anticimex har gjort en kontroll av fastighetens våtrum med vissa nedslag i en del lägenheter. Styrelsen har kontaktat byggföretagen från samtliga stambyten för att undersöka hur man ska gå vidare med frågan.
4. Hissen har renoverats med en ny grind, kostnad 46 000 kr.
5. Två städdagar har genomförts med god stämning och uppslutning. De som inte har deltagit i någon städdag har debiterats 1 000 kr i enlighet med vår praxis.
6. Då styrelsen varit på gränsen för liten hölls i samband med höstens städdag en extrastämma för att välja in David, Olga och Annika eftersom Pierre avgick p.g.a. flytt. En ny valberedning röstades också fram.
7. Vidare har styrelsen gått igenom vissa frågor som tagits upp under årsstämmorna 2013 och 2014. En kontroll av fastighetsskötavtalet har gjorts, frågan om att bygga cykel och barnvagnsrum i källaren bordlagts samt överblivna cyklar har samlats in och transporterats bort.

Ekonomi

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2014.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Almen 1 är för året fastställt till 33 978 000 kronor varav byggnadsvärde 17 774 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor:

Avskrivning har skett totalt med 393 953 kronor, varav med 2 % på fastigheten (318 600 kronor) samt inventarierna med 10 - 20 % (75 353 kronor).

Den totala skuldsättningen uppgår till 7 300 795 kronor fördelad på åtta lån hos Stadshypotek. Föreningen har också en beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr som var utnyttjad 0 kr.

Amortering på lånen 2014 har skett med 65 808 kronor.

Tre lån löper idag med rörlig ränta och fem lån med bunden ränta från 1 till 4 år. Snitträntan för föreningens lån för 2014 uppgick till cirka 2,84 %.

Vid årsslutet har föreningen en likviditet på 554 283 kronor.

Föreningens resultat för året uppgår till ett överskott på 45 749 kronor.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott på 45 749 kronor balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING 2014

	Not	2014	2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyror		413 586	402 926
Medlemsavgifter		909 512	909 492
Övriga intäkter		5 003	5 000
Summa intäkter		1 328 101	1 317 418
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	1	-62 018	-61 012
Driftkostnader	2	-471 474	-488 527
Förvaltningskostnader	3	-93 138	-95 120
Fastighetskatt		-56 205	-56 030
Summa kostnader		-682 835	-700 689
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		645 266	616 729
Avskrivningar enligt plan på inventarier		-75 353	-72 745
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-281 700
		-393 953	-354 445
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		251 313	262 284
Ränteintäkter		147	6 084
Räntekostnader		-205 711	-219 137
RESULTAT EFT. FINASIELLA POSTER		45 749	49 231
ÅRETS RESULTAT		45 749	49 231

OK

BALANSRÄKNING 2014

TILLGÅNGAR	Not	2014	2013
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	5	12 217 888	12 536 488
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier	4	275 182	350 535
Summa anläggningstillgångar		17 322 751	17 716 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordran o andra kortfr. fordringar		11 159	17 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 554	34 551
Kassa och bank		554 283	126 419
Summa omsättningstillgångar		585 996	178 130
SUMMA TILLGÅNGAR		17 908 747	17 894 834
SKULDER OCH EGET KAPITAL	8		
EGET KAPITAL			
Insatser		-5 134 122	-5 134 122
Upplåtelse avgifter		-5 006 388	-5 006 388
BUNDET EGET KAPITAL		-10 140 510	-10 140 510
Balanserat resultat		28 469	77 701
Årets resultat		-45 749	-49 231
FRITT EGET KAPITAL		-17 280	28 470
Summa eget kapital		-10 157 790	-10 112 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Inteckningslån	6	-7 300 795	-7 366 603
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		-75 506	-99 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-237 189	-197 749
Reserv Balkong	7	-137 467	-118 911
Summa kortfristiga skulder		-450 162	-416 191
Summa skulder		-7 750 957	-7 782 794
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-17 908 747	-17 894 834
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		7 754 500	7 754 500

Redovisningskommentarer

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Avskrivningarna som har gjorts under året uppgår till 393 953 kronor och har gjorts enligt en beräknad livslängd på inventarier på 5 - 10 år (10-20 %) och för fastigheten på 50 år (2 %).

Inventarieförteckning har upprättats fr.o.m. år 2002.

Kr	Ansk.värde	Årets avskr.	Avskr. %	Ack. Avskriv.	Bokf.värde
Byggnader	3 896 100	77 935	2%	3 711 664	12 217 888
Ombyggnad	12 033 452	240 665	2%		
Inventarier*	656 135	75 353		380 953	275 182
Summa	<u>16 585 687</u>	<u>393 953</u>		<u>4 092 617</u>	<u>12 493 070</u>

*20%Maskiner o Invent, Trädgården, 10% Fönsterproj,

Notanteckningar

Not 1 Kostnader för löpande reparation och underhåll

	2014	2013
Hiss	51 445	16 623
Oföruts rep. och underhåll	10 573	44 389
Summa	<u>62 018</u>	<u>61 012</u>

CE

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	29 088	28 488
Försäkringar	39 150	42 382
Snökostnad	719	-
almen10.se	3 049	3 049
Diverse kostnader	1 000	4 073
Vatten o Avlopp	40 908	43 843
Uppvärmning	254 910	266 339
Gas	-	-
El	31 057	25 278
Soph renh sotning	42 855	41 728
Fastighetsskötsel	20 300	20 275
Kabel TV	8 438	13 072
Summa	471 474	488 527

Not 3 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	4 718	2 088
Kontorsmaterial	271	466
SBC	4 390	4 180
Redovisning	41 000	42 000
Revisor	18 244	17 244
Bankkostnader	2 680	2 245
Konsultarvoden	18 875	23 594
Övrigt	2 960	971
Styrelsemiddag	0	2 332
Summa	93 138	95 120

Not 4 Inventarier

	2014	2013
Anskaffningsvärde Inventarier	656 135	656 135
Ack. avskrivningar Inventarier	- 380 953	- 305 600
Bokfört värde	275 182	350 535

Not 5 Byggnader

	2014	2013
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnad fastighet	12 033 452	12 033 452
Ackumulerande avskrivning	- 3 711 664	- 3 393 064
Bokfört värde	12 217 888	12 536 488

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Almen 1 är för taxeringsåret 2013 fastställt till 33 978 000 kronor varav byggnadsvärde 17 774 000 kronor. Föreningens byggnader består till 15 800 000 kronor av bostäder och till 1 974 000 kronor av lokaler. Ställda pantar fastighetsinteckningar 7 754 500 kr.

Not 6 Lån

Långgivare	Räntesats ffd.	Bindningstid	2014
Stadshypotek	3,09%	fast 2016	543 125
Stadshypotek	2,69%	fast 2018	1 669 500
Stadshypotek	1,58%	rörlig 90 dgr	1 100 000
Stadshypotek	1,68%	rörlig 90 dgr	500 000
Stadshypotek	2,69%	fast 2018	162 420
Stadshypotek	3,41%	fast 2015	1 250 000
Stadshypotek	3,09%	fast 2016	1 678 750
Stadshypotek	1,67%	rörlig 90 dgr	397 000
Summa			7 300 795

Fem lån löper idag med fast ränta och tre lån med rörlig ränta.

Snitträntan för föreningens lån för året uppgick till ca 2,84 %

Beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken 300 000kr, 0 kr utnyttjad

Not 7 Reserv Balkong

	IB	2013	2014	Summa
Antal balkonger		19	19	19
Summa avsättning/år/ack	103 696	18 600	18 556	140 852
Utlägg för underhåll ack	3 376	9		-3 385
Summa				137 467

Not 8 Förändring av Eget kapital

	2014	2013
Eget Kapital		
Insatser	5 134 122	5 134 122
Upplåtelse avgifter	5 006 388	5 006 388
Bundet Eget Kapital	10 140 510	10 140 510
Balanserat resultat	- 28 469	- 77 701
Årets resultat	45 749	49 231
Fritt Eget Kapital	17 280	- 28 470
Summa eget kapital	10 157 790	10 112 040

Solna 2015 – 03-02


Ulrika Edbäck
Ordförande

Malin Norrman
Kassör

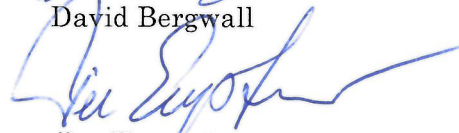

Olga Nördström



David Bergwall



Ann-Charlotte Jönsson



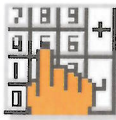
Per Engström



Annika Andersson

Täby 2015 – 02-26


Christina Björe-Fornander
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Almen 10

Org.nr 716460-2000

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Almen 10 för räkenskapsåret 2014.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 2014-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Almen 10 för räkenskapsåret 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Danderyd den 26 februari 2015



Christina Björe Fornander
Godkänd revisor