

## Årsredovisning 2015 för BRF Almen 10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: ordförande Ulrika Edbäck, kassör Malin Norrman, ledamöter David Eriksson, Olga Gärd och Tommy Seiden samt suppleant Jan Pilerö. Ann-Charlotte Jönsson har också på ett förtjänstfullt sätt varit styrelsen till hjälp.

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 Olga Gärd, Malin Norrman och Jan Pilerö. Ulrika Edbäck har på egen begäran bett om att avgå ur styrelsen efter ordinarie årsstämma 2016.

Extern revisor har varit Christina Björe Fornander.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hålls den 15 mars 2015. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och därutöver kontinuerlig kontakt med varandra. Protokollen finns på föreningens hemsida [www.almen10.se](http://www.almen10.se).

Två lägenheter har överlåtits under året. Nya medlemmar är Anna och Linda Nivell (lgh. 2841), och Anne-Christine Laidwa (lgh. 2823).

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

### Förvaltning

Under året har följande projekt pågått.

1. OVK-besiktning har utförts i hela fastigheten till en kostnad av 13 125 kr. Det gjordes vissa nedslag i besiktningen och arbete för att åtgärda dessa har inletts.
2. Fiber via Stockholms stadsnät har dragits in i fastigheten till en kostnad av 96 600 kr. Månadskostnaden för fiber inkluderas i hyran.
3. Skräp har rensats bort från vind och källare. Under årens lopp hade mycket bråte samlats upp och ur brandsäkerhetssynpunkt var åtgärden nödvändig. Kostnaden för detta uppgick till 8 750 kr.



4. Två städdagar har genomförts med god stämning och uppslutning.
5. En medlem drabbades av vattenskada i badrummet. Föreningen renoverade den del av skadan som ligger under föreningens ansvar. Kostnaden uppgick till 63 033 kr.
6. Kodlåsen vid våra tre portar hade tjänat ut sitt syfte och ersattes med nya till en kostnad av 15 000 kr.
7. Vidare har styrelsen gått igenom vissa frågor som tagits upp under årsstämmorna 2013 och 2014. Insamling av offerter för armaturbyte i trappuppgångarna har inletts. En framtida takrenovering har diskuterats och arbetet med att ta offerter för en renovering har påbörjats.

#### Ekonomi

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2015.

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 373 705 kronor, varav med 2 % på fastigheten (318 600 kronor) samt inventarierna med 10 - 20 % (55 105 kronor).

Den totala skuldsättningen uppgår till 7 233 987 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 2015 har skett med 66 808 kronor.

Tre lån löper idag med rörlig ränta och fem lån med bunden ränta. Snitträntan för föreningens lån för 2015 uppgick till cirka 2,41 %.

Vid årsslutet har föreningen en likviditet på 837 917 kronor.

Föreningens resultat för året uppgår till ett överskott på 28 688 kronor.

#### Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott 28 688 kronor balanseras i ny räkning.

**RESULTATRÄKNING 2015**

	Not	2015	2014
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hyror		413 480	413 586
Medlemsavgifter		909 500	909 512
Övriga intäkter		0	5 003
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 322 980</b>	<b>1 328 101</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	1	-99 937	-62 018
Driftskostnader	2	-476 439	-471 474
Förvaltningskostnader	3	-110 000	-93 138
Fastighetskatt		-56 855	-56 205
<b>Summa kostnader</b>		<b>-743 231</b>	<b>-682 835</b>
<b>RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>579 749</b>	<b>645 266</b>
Avskrivningar enligt plan på inventarier		-55 105	-75 353
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-318 600
		-373 705	-393 953
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>206 044</b>	<b>251 313</b>
Ränteintäkter		49	147
Räntekostnader		-177 405	-205 711
<b>RESULTAT EFT. FINANSIELLA POSTER</b>		<b>28 688</b>	<b>45 749</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 688</b>	<b>45 749</b>

**BALANSRÄKNING 2015**

	Not	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	5	11 899 288	12 217 888
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier	4	316 677	275 182
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 045 646</b>	<b>17 322 751</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Skattefordran o andra kortfr. fordringar		8 509	11 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 591	20 554
Kassa och bank		837 917	554 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>867 017</b>	<b>585 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 912 663</b>	<b>17 908 747</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	8		
Insatser		-5 134 122	-5 134 122
Upplåtelse avgifter		-5 006 388	-5 006 388
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>-10 140 510</b>	<b>-10 140 510</b>
Balanserat resultat		-17 280	28 469
Årets resultat		-28 688	-45 749
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-45 968</b>	<b>-17 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-10 186 478</b>	<b>-10 157 790</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Inteckningslån	6	-7 233 987	-7 300 795
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		-76 140	-75 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-259 990	-237 189
Reserv Balkong	7	-156 068	-137 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-492 198</b>	<b>-450 162</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>-7 726 185</b>	<b>-7 750 957</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>-17 912 663</b>	<b>-17 908 747</b>
<b>STÄLLDA PANTER</b>			
Fastighetsinteckningar		7 754 500	7 754 500

## Redovisningskommentarer

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilken kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

## Avskrivningar

Avskrivningarna som har gjorts under året uppgår till 373 705 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	8 896 100	77 935	2%	4 030 264	11 899 288
Ombyggnad	12 033 452	240 665	2%		
Inventarier*	752 735	55 105		436 058	316 677
Summa	16 682 287	373 705		4 466 322	12 215 965

\*20% Maskiner, inventarier och trädgård, 10% Fönster. Ny installation av Stadsnät 96 600 kr klart i dec, avskrivning 20% påbörjas 2016.

## Notanteckningar

## Not 1 Kostnader för löpande reparation och underhåll

	2015	2014
Hiss	9 322	51 445
Oföruts. rep. och underhåll	90 615	10 573
Summa	99 937	62 018



## Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	29 760	29 088
Försäkringar	36 367	39 150
Snökostnad	0	719
almen10.se	3 149	3 049
Diverse kostnader	1 547	1 000
Vatten o Avlopp	39 455	40 908
Uppvärmning	251 398	254 910
Ventilation	13 125	0
El	21 803	31 057
Sop renh. sotning	43 076	42 855
Fastighetskötsel	28 250	20 300
Kabel TV	8 509	8 438
<b>Summa</b>	<b>476 439</b>	<b>471 474</b>

## Not 3 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	945	4 718
Kontorsmaterial	390	271
SBC	4 390	4 390
Redovisning	40 000	41 000
Revisor	18 000	18 244
Bankkostnader	2 242	2 680
Konsultarvoden	12 625	18 875
Övrigt	6 408	2 960
Styrelsearvode	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>110 000</b>	<b>93 138</b>

## Not 4 Inventarier

	2015	2014
Anskaffningsvärde Inventarier	752 735	656 135
Ack. avskrivningar inventarier	- 436 058	- 380 953
<b>Bokfört värde</b>	<b>316 677</b>	<b>275 182</b>

## Not 5 Byggnader

	2015	2014
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnad fastighet	12 033 452	12 033 452
Accumulerande avskrivning	- 4 030 264	- 3 711 664
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 899 288</b>	<b>12 217 888</b>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Almen 1 är för taxeringsåret 2015 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 pantor fastighetsinteckningar 7 754 500 kr.

## Not 6 Lån

Långgivare	Räntesats ffd.	Bindningstid	2015
Stadshypotek	3,09%	fast 2016	537 625
Stadshypotek	2,69%	fast 2018	1 648 300
Stadshypotek	0,95%	rörlig 90 dgr	1 100 000
Stadshypotek	0,95%	rörlig 90 dgr	500 000
Stadshypotek	2,69%	fast 2018	143 312
Stadshypotek	0,80%	fast 2017	1 250 000
Stadshypotek	3,09%	fast 2016	1 661 750
Stadshypotek	0,95%	rörlig 90 dgr	393 000
<b>Summa</b>			<b>7 233 987</b>

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

Snitträntan för föreningens lån för året uppgick till ca 2,41 %.

Beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken 300 000kr, 0 kr utnyttjad.

## Not 7 Reserv Balkong

	IB	2014	2015	Summa
Antal balkonger		19	19	19
Summa avsättning/år/ack	122 297	18 556	18 601	159 454
Utlägg för underhåll ack	3 376	9		-3 386
<b>Summa</b>				<b>156 068</b>

Not 8 Förändring av Eget kapital

	2015	2014
<b>Eget Kapital</b>		
Insatser	5 184 122	5 134 122
Upplåtelse avgifter	5 006 388	5 006 388
Bundet Eget Kapital	10 140 510	10 140 510
Balanserat resultat	17 280	28 469
Årets resultat	28 688	45 749
<b>Fritt Eget Kapital</b>	<b>45 968</b>	<b>17 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 186 478</b>	<b>10 157 790</b>

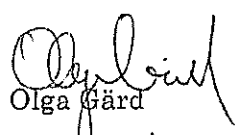
Solna 2016-02- 23



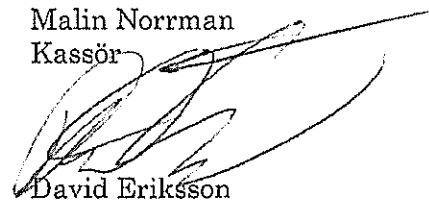
Ulrika Edbäck  
Ordförande



Malin Norrman  
Kassör



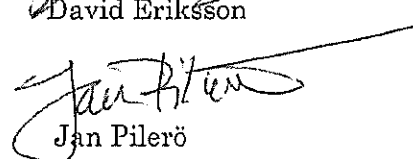
Olga Gärd



David Eriksson



Tommy Seiden



Jan Pilerö

Täby 2016- 03 -01



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 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 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 2015-12-31 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 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 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 ersättningskyldig 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 1 mars 2016



Christina Björe Fornander  
Godkänd revisor