

Årsredovisning

för

Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger sedan 2002-09-24 fastigheten Almen 3 i Solna Stad. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare.

Fastigheten rymmer 20 lägenheter varav 1 upplåts med hyresrätt och 19 med bostadsrätt. Därutöver finns 2 st lokaler för uthyrning. Båda har under året varit fullt uthyrda.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-15.

Ledamot: Kenny von Walden
Ledamot: Fredrik Falck
Ledamot: Daniel Edström
Ledamot: Fredrik Rydh

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ordinarie ledamöter, i förening.

Föreningen har inga anställda.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighets AB Stockholmia. Avtalet gäller ett år i taget.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Föreningen har per den 31/12-2015 totalt 7 500 000 kr i lån hos Nordea.

Tidigare genomförda större renoveringar

Under de senaste åren har samtliga fönsterbleck i föreningen skrapats och målats, ett gammalt uttjänt expansionskärl på vinden har monterats ner och fraktats bort, nya ytterdörrar har installerats, trappuppgången har renoverats, taket målats, nya ytterfönster satts in, ny tvättmaskin och torkaggregat till tvättstugan har installerats samt avlopps- och vattenstammar har bytts helt ut. Undercentral har bytts ut 2009. 17 lägenheter har byggd balkong (16 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet) 2010/2011. Föreningen har låtit lägga om el-stammarna och dragit in 3-fas el i fastigheternas lägenheter under 2013/2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har yttertaket på föreningens fastighet har lagts om i sin helhet under våren/sommaren.

Föreningen har lagt om lån och upptagit nya lån samt sålt fonder för att finansiera takomläggningen. Från och med oktober 2015 skedde en avgiftshöjning. Föreningen har låtit installera fiber, dvs bredband, via Stockholms Stadsnät i huset.

Medlemsinformation

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 21 medlemmar.

21

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	783	761	742	730
Resultat efter finansiella poster	-266	-351	-21	-60
Soliditet (%)	57	61	62	62

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 847 185
årets förlust	-266 329
	-3 113 514

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	62 409
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-3 195 303
	-3 113 514

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	783 011	760 943
Övriga rörelseintäkter		102 450	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		885 461	760 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-787 279	-728 878
Övriga externa kostnader		-72 770	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 472	-179 471
Summa rörelsekostnader		-1 039 521	-908 349
Rörelseresultat		-154 060	-147 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28	2 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-112 297	-205 618
Summa finansiella poster		-112 269	-203 322
Resultat efter finansiella poster		-266 329	-350 728
Resultat före skatt		-266 329	-350 728
Årets resultat		-266 329	-350 728

Brf Almen 3
Org.nr 769608-0923

4 (10)

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	17 765 992	17 945 464
Summa materiella anläggningstillgångar		17 765 992	17 945 464
Summa anläggningstillgångar		17 765 992	17 945 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 124	28 923
Övriga fordringar		3 132	3 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 914	5 792
Summa kortfristiga fordringar		11 170	38 157
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	340 373
Summa kortfristiga placeringar		0	340 373
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		202 176	163 111
Summa kassa och bank		202 176	163 111
Summa omsättningstillgångar		213 346	541 641
SUMMA TILLGÅNGAR		17 979 338	18 487 105

AS

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	11	222 302	926 913
Summa bundet eget kapital		13 366 752	14 071 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 847 185	-2 434 049
Årets resultat		-266 329	-350 728
Summa fritt eget kapital		-3 113 514	-2 784 777
Summa eget kapital		10 253 238	11 286 586
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 500 000	6 925 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	6 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	20 000
Leverantörsskulder		48 555	90 177
Skatteskulder		65 260	64 600
Övriga skulder		1 280	4 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111 005	96 433
Summa kortfristiga skulder		226 100	275 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 979 338	18 487 105
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	15		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 250 000	8 250 000
Summa ställda säkerheter		8 250 000	8 250 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar en linjär avskrivning av fastigheten.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 100 år

Stambyte 50 år

Fastighetsförbättringar 25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	41 486	43 588
Hysesintäkter lokaler ej moms	156 393	153 112
Årsavgifter	585 132	564 243
	783 011	760 943

Not 3 Drift

	2015	2014
Vatten och avlopp	-30 459	-34 532
Fjärrvärme	-142 813	-140 073
Belysning (fastighetsel)	-16 002	-18 774
Renhållning (sopor)	-22 788	-24 096
Snöröjning	-9 925	-1 687
Trappstädning	-23 967	-22 466
Fastighetsskötsel	-33 000	-32 160
Förvaltningsarvoden	-33 000	-32 160
Försäkringspremier	-11 988	-14 450
Övr kostn fastighförvaltn	-26 777	-20 807
Fastighetsskatt	-32 890	-32 371
Revisionsarvoden	-22 866	-21 875
	-406 475	-395 451

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utvändiga arbeten	-7 600	-4 250
Invändiga arbeten	-204 184	-322 446
Lägenhetsarbeten	-163 956	-1 834
Serviceavtal	-5 064	-4 897
	-380 804	-333 427

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Orealiserad värdeökning värdepappersfond	10	2 005
Ej skattepliktiga räntor	18	291
	28	2 296

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostn för långfr sk	-111 931	-204 454
Övriga räntekostnader	-38	-62
Ej avdragsgilla räntor	-328	-1 102
	-112 297	-205 618

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Ingående avskrivningar	-626 359	-530 000
Årets avskrivningar	-96 360	-96 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-722 719	-626 359
Utgående redovisat värde	14 714 586	14 810 946
Av anskaffningsvärdet utgör 5 801 340 kr Mark.		

Not 8 Stambyte

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Ingående avskrivningar	-537 352	-470 183
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604 521	-537 352
Utgående redovisat värde	2 753 944	2 821 113

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 577	398 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 577	398 577
Ingående avskrivningar	-85 172	-69 229
Årets avskrivningar	-15 943	-15 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 115	-85 172
Utgående redovisat värde	297 462	313 405
Taxeringsvärden byggnader	10 203 000	10 203 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	20 803 000	20 803 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 965 083	1 179 367	926 998	-2 434 049	-350 728
Avsättning till balkongfond			19 380		
Disposition av föregående års resultat:			62 408	-413 136	350 728
Upplösning f. yttre underhåll			-786 484		
Årets resultat					-266 329
Belopp vid årets utgång	11 965 083	1 179 367	222 302	-2 847 185	-266 329

I inbetalda insatser ingår det kapitaltillskott som gjordes 2007 om 500 tkr.

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	926 913	845 124
Årets avsättning	62 409	62 409
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
Årets upplösning av yttre rep. fond	-786 400	0
	222 302	926 913

Not 12 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker till kreditinstitut	0	-295 000
	0	-295 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Lån banker till kreditinstitut	-7 500 000	-6 630 000
	-7 500 000	-6 630 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea 3978 83 36604			0	2 500 000
Nordea 3978 83 36612			0	2 500 000
Nordea 3978 84 63894			0	1 925 000
Nordea 3978 86 82731	1,551	2016-01-06	7 500 000	0
			7 500 000	6 925 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	20 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl kostn o förutbet int	1 016	0
Upplupna utgiftsräntor	20 639	18 960
Förskottsbetalda avgifter och hyror	89 350	77 473
	111 005	96 433

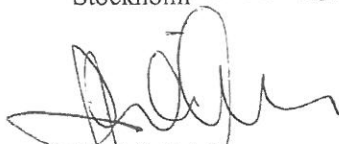
Not 15 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

13

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

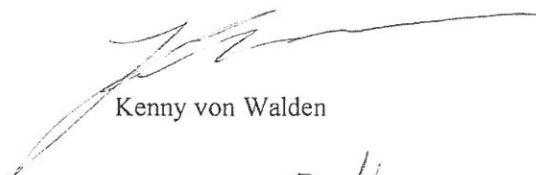
Stockholm 2016-06-08



Fredrik Falck



Daniel Edström

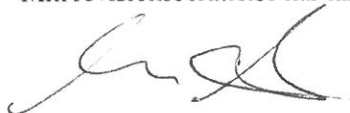


Kenny von Walden



Fredrik Rydh

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-06-08



Per Strömberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 3

Org.nr 769608-0923

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 3 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 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 för föreningen.



B

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 3 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 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.

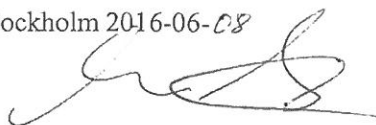
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 har 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.

Stockholm 2016-06-08



Per Strömberg
Auktoriserad revisor