

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Almen nr 6 i Solna**

769600-4113

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Almen nr 6 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-27

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Almen 6, bebyggdes 1937 av byggmästare Claes Groschinski och är belägen i Solna kommun.

Föreningen äger fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten mars-april 1998 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 16 lägenheter och 1 st lokal.

Dessutom finns 9 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1170 kvm Total lokalyta: 140 kvm

Föreningens lokalkontrakt omförhandlades under 2013, nytt kontrakt gäller fr. om 2014-01-01 och löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Måleri & Byggservice	140,0	2016-12-31

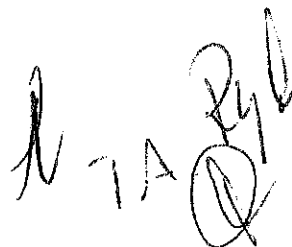
(Avtalet överläts under året till Ulf Morin då M&S Måleri & Byggservice som bolag är vilande)

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-07 bestått av:

Ordinarie	Terese Atkinsson	Ordförande
	Hans Ryding	Kassör
	Marianne Claesson	Sekreterare

Suppleanter	Sara Gille
	Jos De Kruijk



**Revisorer**

Ordinarie Peter Neveling Auktoriserad Revisor

Suppleant Karl Hansen

**Valberedning**

Ann-Sofie Cederörn Sammankallande  
Marianne Ryding

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 390 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 43 875 kronor.

Under verksamhetsåret sattes ett snörasskydd ( PLU) upp för att minska takschnittningskostnader, samt säkerställa att stora isflak inte trillar ner från taket.

Lokalens avtal övergick från M&S Måleri & Byggservice till Ulf Morin.

Ordningsreglerna (välkommen till Almen 6) har uppdaterats avseende punkterna (o)ljud samt tvätttider.

Det genomfördes en stadgeändring gällande skriften för balkongfonden (§ 39) detta godkändes på extrastämman som hölls den 20 maj 2014. Registrering har skett vid Boverket.

Det gynnsamma ränteläget har gjort att våra räntekostnader gått ner rejält.

Från och med räkenskapsåret 2014 tillämpar föreningen redovisningsprinciper enligt K2-regelverket.

Tillämpningen av K2-regelverket har medfört att årets avskrivningar blivit 19 865 kronor högre än om gamla redovisningsprinciperna hade tillämpats för räkenskapsåret. Inga andra områden har påverkats av byte av redovisningsprinciper.

**Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta

bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna, dock har entreprenör anlåtits för trapphusstädning och annat vid behov.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB, hos vilket fastigheten är fullvärdeförsäkrad. I försäkringen ingår bl a ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavares egendom (observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

#### Årsavgifter

Under det gångna året har det inte skett några förändringar gällande årsavgifterna.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	996	991	990	983
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	-3	11	127
Reservering yttre reparationsfond	67	67	44	.44
Saldo yttre reparationsfond	694	626	635	592
Lån per kvm boyta, kr	4 787	5 112	5 161	5 566
Kassalikviditet (%)	587	412	306	483
Soliditet (%)	58	56	56	54
Årsavgift bostäder kronor/kvm	715	726	731	731

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

*Ryd*  
*T.A.*

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-439 128
årets vinst	71 914
	<b>-367 214</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	67 536
i ny räkning överföres	-434 750
	<b>-367 214</b>

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

*R*  
*Ryd*  
*T.A. R*

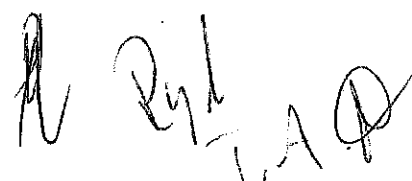
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		995 632	990 820
Övriga rörelseintäkter		-101	1 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>995 531</b>	<b>992 417</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-405 177	-470 975
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-77 114	-79 952
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 989	-273 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-775 281</b>	<b>-824 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>220 250</b>	<b>168 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 179	5 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 515	-176 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 336</b>	<b>-171 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 914</b>	<b>-2 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 914</b>	<b>-2 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71 914</b>	<b>-2 828</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 756 374	13 045 460
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 904	7 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 760 278</b>	<b>13 053 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 760 278</b>	<b>13 053 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	695 846	810 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 920	15 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>706 766</b>	<b>825 895</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 884	317 882
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 028 650</b>	<b>1 143 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 788 928</b>	<b>14 197 044</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 206 000	6 206 000
Kapitaltillskott		1 500 015	1 500 015
Balkongfond		20 800	5 200
Yttre reparationsfond		693 968	626 432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 420 783</b>	<b>8 337 647</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-439 128	-368 764
Årets resultat		71 914	-2 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-367 214</b>	<b>-371 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 053 569</b>	<b>7 966 055</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 559 988	5 953 148
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	27 880
Leverantörsskulder		3 447	9 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	123 924	240 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>175 371</b>	<b>277 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 788 928</b>	<b>14 197 044</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 875 000	7 875 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>7 875 000</b>	<b>7 875 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1937.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Balkongfond - avsättning sker enligt underhållsplan för balkongerna.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

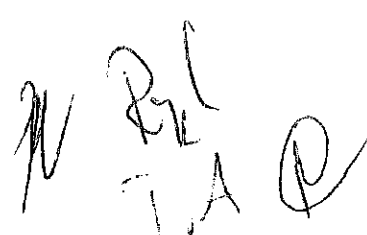
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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



### Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	127 000	111 188
Hysesintäkter garage och p-platser	32 400	30 600
Årsavgifter bostäder	836 232	849 032
Övriga ersättningar och intäkter	-101	1 597
	<b>995 531</b>	<b>992 417</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	17 390	58 061
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	43 875	65 092
	<b>61 265</b>	<b>123 153</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	18 000	18 000
Besiktning / Serviceavtal	12 042	11 082
Yttre skötsel / Snöröjning	14 980	19 766
Fastighetsel	18 041	21 002
Uppvärmning	184 119	182 652
Vatten	27 840	28 501
Sophämtning	23 266	21 874
Fastighetsförsäkring	12 876	12 307
Kabel-TV / Internet	4 156	4 158
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	28 592	28 480
	<b>343 912</b>	<b>347 822</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	8 160	17 504
Revisionsarvode	9 500	9 375
Förvaltningsarvode	43 584	42 396
Övriga externa tjänster/kostnader	5 550	5 638
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 320	5 039
	<b>77 114</b>	<b>79 952</b>

*R*  
*Byg*  
*TAD*

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 098 372	13 098 372
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 098 372</b>	<b>13 098 372</b>
Ingående avskrivningar	-2 226 982	-1 957 761
Årets avskrivningar	-289 086	-269 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 516 068</b>	<b>-2 226 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 582 304</b>	<b>10 871 390</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 982 000	10 982 000
Taxeringsvärden mark	11 530 000	11 530 000
	<b>22 512 000</b>	<b>22 512 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 582 304	10 871 390
Bokfört värde mark	2 174 070	2 174 070
	<b>12 756 374</b>	<b>13 045 460</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	114 031	114 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 031</b>	<b>114 031</b>
Ingående avskrivningar	-106 224	-102 321
Årets avskrivningar	-3 903	-3 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 127</b>	<b>-106 224</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 904</b>	<b>7 807</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skattefordringar	282	0
Andra kortfristiga fordringar	0	17 321
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	695 564	793 117
	<b>695 846</b>	<b>810 438</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	5 501	5 174
Förutbetald kabel-TV	1 038	1 039
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 381	9 244
	<b>10 920</b>	<b>15 457</b>

N Ryl 17

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 206 000	1 500 015	626 432	-368 765	-2 828
Disposition av föregående års resultat:			67 536	-70 364	2 828
Årets resultat					71 914
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 206 000</b>	<b>1 500 015</b>	<b>693 968</b>	<b>-439 129</b>	<b>71 914</b>


Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 67 536/-0 kronor enligt stämmobeslut.

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån AB	1,40	2015-12-28	927 033	975 033
SEB Bolån AB	2,46	2016-01-28	2 340 500	2 340 500
SEB Bolån AB	3,16	2016-01-28	2 340 455	2 340 455
SEB Bolån AB			0	325 040
Avgår kortfristig del lån			-48 000	-27 880
			<b>5 559 988</b>	<b>5 953 148</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 367 988 kronor.

*Ryt*  
TA 

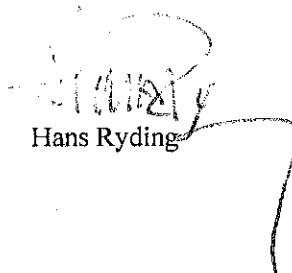
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 514	2 160
Förskottsbetalda hyror och avgifter	60 321	196 959
Upplupna uppvärmningskostnader	46 007	24 022
Upplupna elavgifter	4 040	5 068
Upplupna renhållningsavgifter	2 213	2 142
Upplupna reparationer och underhåll	828	1 056
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	<b>123 923</b>	<b>240 407</b>

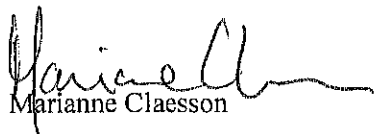
Solna den 8 maj 2015



Terese Atkinsson



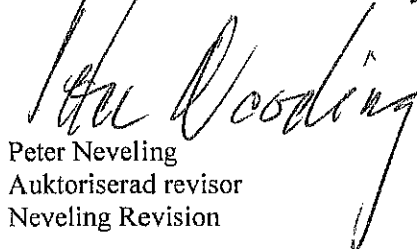
Hans Ryding



Marianne Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats

2015-05-08



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor  
Neveling Revision



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Almen nr 6 i Solna, org. nr 769600-4113

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen nr 6 i Solna för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### *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 2014 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almen nr 6 i Solna för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

#### *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.

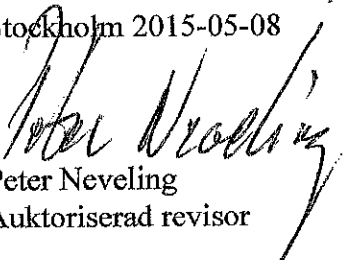
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2015-05-08

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor