

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Almagrundet 1
769624-3729

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almagrundet 1, 769624-3729 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23, föreningens stadgar registrerades 2012-02-23. Ekonomisk plan registrerades 2013-09-30.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Almagrundet 1, 2012-03-15. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 82 lgh och 1 lokal. I fastigheten finns också ett varmgarage med 38 p-platser varav 2 p-platser är handikappanpassade. Till föreningen hör också 19 p-platser utomhus. Total BOA är 5 252 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-03-15. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam till 2016-01-01. Av bostadsrättsföreningens 82 lägenheter var samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång. I föreningens fastighet finns även fyra soprum belägna på Vingavägen (2 st), Hållövägen (1 st) och Sofielundsvägen (1st). Soprummet på Sofielundsvägen är avsett som ett grovsoprum men har under 2014 används för hushållssopor och har delats med grannföreningen Brf Almagrundet 2.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

För perioden 2014-01-01 till 2014-12-10

Toni Lahdo	Ledamot, Ordförande
Christer Bentzer	Ledamot
Christer Bourner	Ledamot
Kjell Augustsson	Suppleant
Göran Svanström	Suppleant

Från perioden 2014-12-10 -

Börje Granlund	Ledamot, Ordförande
Brian Baskin	Ledamot
Benny Zimmerman	Ledamot
Nina Björesten	Ledamot
Peter Fristedt	Ledamot
Adam Misiura	Suppleant
Helena Gille Östberg	Suppleant
Eli Kasaho	Suppleant
Hasan Dogan	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2014 haft 7 protokollförda styrelsemöten varav två var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2014-05-22. Extra föreningsstämma hölls 2014-12-10. På extra föreningsstämman valdes ny styrelse.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Föreningens övriga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Föreningen har också tecknat avtal med:

- Skarings AB om städning av föreningens trapphus, hissar och våningsentréer.
- Telia Sonera om bredband, TV och telefoni.
- Fortum Market AB för elleveranser.
- Fortum Värme AB för fjärrvärmeleveranser.

Tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området som är Almagrundet 2, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen, Perrongen samt SL och Hantverksföreningen ingår Brf Almagrundet 1 i en samfällighet, Blåsut Samfällighetsförening, som har till uppgift att sköta de gator, trottoarer och gångvägar som finns i området såväl vinter som sommar. Det innebär snöröjning och halkbekämpning på vintern och allmän skötsel på övriga delar av året. I samfällighetens uppdrag ingår även ansvaret för eibelysning på gator och vägar underhåll av konstverk i området samt parkmark. Under 2015 beräknas en samfällighet bildas för den gemensamma gården mellan Brf Almagrundet 1 och Brf Almagrundet 2.

Arsavgifter

Arsavgiften för 2015 kommer att vara oförändrade.

Medlemsinformation

Föreningen hade 122 medlemmar vid årets utgång.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 747 462	-	-
Resultat efter finansiella poster	323 910	-	-
Soliditet, %	82	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	323 910
Att disponera	323 910
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	323 910
Att disponera i ny räkning	323 910

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för samtliga kostnader och erhåller samtliga intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

EAS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 747 462	-
Summa rörelseintäkter		2 747 462	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-959 771	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-1 027 088	-
Summa rörelsekostnader		-1 986 859	-
Rörelseresultat		760 603	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 177	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 870	-
Summa finansiella poster		-436 693	-
Resultat efter finansiella poster		323 910	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		323 910	-
Skatter			
Årets resultat		323 910	-

EAS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	246 848 912	232 106 200
Summa materiella anläggningstillgångar		246 848 912	232 106 200
Summa anläggningstillgångar		246 848 912	232 106 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		656 652	-
Fordran Peab Bostad AB		345 838	268 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	84 024	-
Summa kortfristiga fordringar		1 086 514	268 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 367 534	2 822 763
Summa kassa och bank		2 367 534	2 822 763
Summa omsättningstillgångar		3 454 048	3 091 056
SUMMA TILLGÅNGAR		250 302 960	235 197 256

MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och Upplåtelseavgifter		204 995 000	-
Summa bundet eget kapital		204 995 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		323 910	-
Summa fritt eget kapital		323 910	-
Summa eget kapital		205 318 910	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	42 559 394	-
Summa långfristiga skulder		42 559 394	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	5 025 000
Leverantörsskulder		186 213	35 502 322
Skatteskulder		733 174	-
Skulder till kreditinstitut	7	214 404	194 406 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 290 865	263 734
Summa kortfristiga skulder		2 424 656	235 197 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 302 960	235 197 256

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	52 795 000	52 795 000
Summa ställda säkerheter	52 795 000	52 795 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

225

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnad

Ar

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	2 240 853	-
Debiterad el	167 639	-
P-plats & Garage	233 505	-
Lokalhyra	93 790	-
Övriga intäkter	8 127	-
Summa	2 743 914	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ekonomisk & Teknisk förvaltning	89 667	-
Städning och renhållning	45 036	-
El	268 985	-
Värme	213 010	-
Vatten och avlopp	65 460	-
Sophämtning	77 948	-
Samfällighetsavgifter	12 616	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	138 440	-
Revisionsarvode	18 125	-
Övriga driftskostnader	30 484	-
Summa	959 771	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvoden. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2014 års arvode inkl. moms uppgår till 94 107 kr, föregående års arvode var 18 251 kr.

Uppllysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	232 106 200	141 300 000
-Nyanskaffningar	15 769 800	90 806 200
	<u>247 876 000</u>	<u>232 106 200</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 027 088	-
	<u>-1 027 088</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	246 848 912	232 106 200
Varav byggander	183 848 912	169 106 200
Varav mark	63 000 000	63 000 000
Summa	246 848 912	232 106 200

Fastighetsbeteckning Almagrundet 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 77 135 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	41 000 000	15 511 000
Taxeringsvärde mark	36 135 000	36 135 000
Summa	77 135 000	51 646 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 247 876 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	25 763	-
Telia	17 305	-
Samfällighetsavgift	12 616	-
Ei debiteringar	26 244	-
Övrigt	2 096	-
Summa	84 024	-

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Förändring insatser	157 560 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	47 435 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	323 910
Summa	157 560 000	47 435 000	-	-	323 910

AS

Not 7 Skulder till kreditinstitut

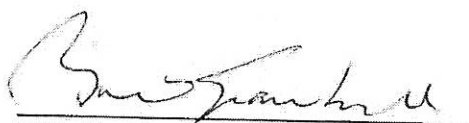
	Räntesats	Vilkorsdag	2014-12-31	2013-12-31
SBAB -835	1,76%	rörligt	14 257 933	-
SBAB -851	2,16%	2017-06-27	14 257 933	-
SBAB -908	2,60%	2019-06-27	14 257 932	-
SBAB		Byggnadskreditiv	-	194 406 200
Summa			42 773 798	194 406 200
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	214 404	857 616	-	1 072 020
Skulder till kreditinstitut	-	-	41 701 778	41 701 778
Summa	214 404	857 616	41 701 778	42 773 798

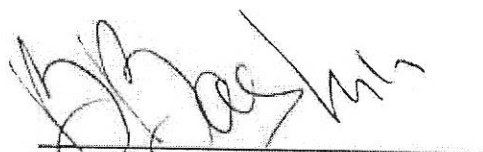
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

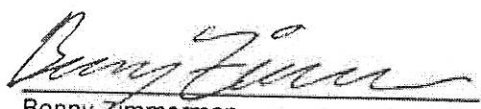
	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda årsavgifter	985 527	-
Revisionsarvode	18 125	14 238
Vatten och avlopp	19 567	-
El	203 360	-
Värme	60 010	-
Sophämtning	3 185	-
Bankavgift	-	96
Fastighetsskatt 2013	-	249 400
Övrigt	1 091	-
Summa	1 290 865	263 734

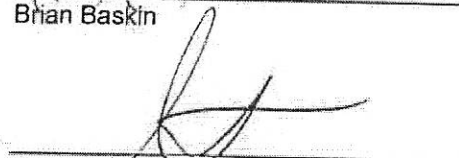
Underskrifter

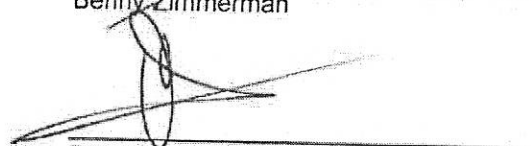
Stockholm 2015-


Börje Granlund

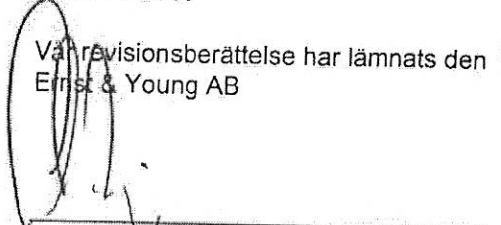

Brian Baskin


Benny Zimmerman


Nina Björesten


Peter Fristedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2015.
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almagrundet 1, org.nr 769624-3729

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almagrundet 1 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almagrundet 1 för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2015

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor