

Årsredovisning för
Brf Almagrundet 1
769624-3729

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Almagrundet 1, 769624-3729, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. 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 är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23, föreningens stadgar registrerades 2012-02-23. Ekonomisk plan registrerades 2013-09-30. Registreringsbevis utfärdades 2015-01-21, 2015-05-22, 2015-06-08. Nytt registreringsbevis utfärdades och nya stadgar registrerades 2015-12-21.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Almagrundet 1 som förvärvades 2012-03-15. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 82 bostadslägenheter samt 1 lokal. Föreningen har även ett varmgarage med 38 garageplatser samt 19 p-platser utomhus. Total BOA 5 252m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-03-15. Fastigheten är fullvårdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2017-01-01. Av bostadsrättsföreningens 82 bostadslägenheter var 82 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Samfällighet

Tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området som är Almagrundet 2, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen, Perongen 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 övriga delar av året. I samfällighetens uppdrag ingår även ansvaret för elbelysning på gator och vägar, underhåll av konstverk i området samt parkmark.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Börje Granlund	Ordförande	2015-01-01 - 2015-05-27
Helena Gille Östberg	Ordförande	2015-05-27 - 2015-12-31
Hasan Dogan	Ledamot	2015-05-27 - 2015-12-31
Brian Baskin	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Benny Zimmerman	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Nina Björesten	Ledamot	2015-01-01 - 2015-05-27
Peter Fristedt	Ledamot	2015-01-01 - 2015-12-31
Adam Misiura	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31
Helena Gille Östberg	Suppleant	2015-01-01 - 2015-05-27
Eli Kasaho	Suppleant	2015-01-01 - 2015-12-31
Hasan Dogan	Suppleant	2015-01-01 - 2015-05-27
Sahar Tähttinen	Suppleant	2015-05-27 - 2015-11-22

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, eller i förening av två ledamöter. Styrelsen har under 2015 haft 14 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-27. Extrastämma angående stadgeändring hölls 2015-09-03 samt 2015-10-29 då även anskaffningskostnad fastställdes.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

1154

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Conzignus Hem och Fastighet AB för 2016.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 124 medlemmar. Under året har 11 bostadslägenheter överlåtit, 18 medlemmar har utträtt och 17 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	4 243 127	2 747 462	-	-
Balansomslutning	249 301 495	250 302 960	235 197 256	141 552 238
Resultat efter finansiella poster	389 173	323 910	-	-
Soliditet, %	83	82	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	323 910
Årets resultat	389 173
Att disponera	713 083
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	157 560
Balans i ny räkning	555 523
Att disponera i ny räkning	713 083

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2014-05-01.

Kstt

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 243 127	2 747 462
Summa rörelseintäkter		4 243 127	2 747 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 416 203	-959 771
Personalkostnader	3	-57 104	-
Avskrivningar	4	-1 540 633	-1 027 088
Summa rörelsekostnader		-3 013 939	-1 986 859
Rörelseresultat		1 229 188	760 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	12 177
Räntekostnader		-840 015	-448 870
Summa finansiella poster		-840 015	-436 693
Resultat efter finansiella poster		389 173	323 910
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		389 173	323 910
Skatter			
Årets resultat		389 173	323 910

Ush

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	245 308 279	246 848 912
Summa materiella anläggningstillgångar		245 308 279	246 848 912
Summa anläggningstillgångar		245 308 279	246 848 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	82 972	1 002 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	133 257	84 024
Summa kortfristiga fordringar		216 229	1 086 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 776 987	2 367 534
Summa kassa och bank		3 776 987	2 367 534
Summa omsättningstillgångar		3 993 216	3 454 048
SUMMA TILLGÅNGAR		249 301 495	250 302 960

2015

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		157 560 000	157 560 000
Upplåtelseavgifter		47 435 000	47 435 000
Summa bundet eget kapital		204 995 000	204 995 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		323 910	-
Årets resultat		389 173	323 910
Summa fritt eget kapital		713 083	323 910
Summa eget kapital		205 708 083	205 318 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	42 344 990	42 559 394
Summa långfristiga skulder		42 344 990	42 559 394
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	214 404	214 404
Leverantörsskulder		39 099	186 213
Skatteskulder		483 774	733 174
Övriga skulder	9	28 463	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 682	1 290 865
Summa kortfristiga skulder		1 248 422	2 424 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 301 495	250 302 960

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	52 795 000	52 795 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

MSH

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	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 procent av balansslutning.

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.

MSA

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	3 361 280	2 240 853
Debiterad el	310 386	167 639
Lokalhyror	149 400	93 790
Vatten lokal	2 492	1 564
Renhållning lokal	1 660	1 042
P-plats & Garage	413 020	233 505
Pantsättningsavgift	445	2 200
Överlåtelseavgift	4 452	3 300
Övrigt	-	3 548
Öresavrundning	-8	21
Summa	4 243 127	2 747 462

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-05-01.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	10 856	-
Städning	62 219	45 036
Hiss	20 450	-
Reparation el	7 857	-
Bevakningskostnader	8 403	-
Förbrukningsinventarier	2 464	-
Förbrukningsmaterial	12 014	-
El	356 509	268 985
Värme	304 932	213 010
Vatten och avlopp	94 096	65 460
Sophämtning	124 330	77 948
Samfällighetsavgifter	40 817	12 616
Parkeringsavgifter	950	-
Fastighetsförsäkring	25 763	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	207 681	138 440
Fastighetsskatt	-5 472	-3 435
Trivselkonto	704	-
Hemsida	850	-
Vinterunderhåll	2 227	-
Revisionsarvode	18 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	81 804	108 819
Teknisk förvaltning	9 250	-
Kostnad möte/stämma	1 154	13 335
Kontorsmaterial	2 657	-
Bankkostnader	2 684	1 432
Övriga kostnader	22 879	-
Summa	1 416 203	959 771

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-05-01.

1254

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden boende styrelse	44 500	-
Sociala avgifter	12 604	-
Summa	57 104	-

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 0 kr, föregående års arvode var 94 107 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 876 000	232 106 200
-Nyanskaffningar		15 769 800
	247 876 000	247 876 000
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 027 088	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 540 633	-1 027 088
Redovisat värde vid årets slut	245 308 279	246 848 912
Varav byggnader	182 308 279	183 848 912
Varav mark	63 000 000	63 000 000
Summa	245 308 279	246 848 912

Fastighetsbeteckning Almagrundet 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 207 249 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	145 238 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	62 011 000	36 135 000
Summa	207 249 000	77 135 000

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

Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsfordringar	71 531	656 652
Fordran Peab Bostad AB	6 291	345 838
Fordring på Skarings	5 150	-
Summa	82 972	1 002 490

MSH

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	-	25 763
Hushållsel okt-dec 2015	84 008	26 244
EI-intäkt lokal 2015	12 435	-
Telia	17 315	17 305
Teknisk förvaltning	4 625	-
Samfällighetsavgift	14 124	12 616
Bankavgift	750	-
Övrigt	-	2 096
Summa	133 257	84 024

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	157 560 000	47 435 000	-	-	323 910
Disposition enl. stämman	-	-	-	323 910	-323 910
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	389 173
Summa	157 560 000	47 435 000	-	323 910	389 173

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Vilkorsdag</i>	2015-12-31	2014-12-31
SBAB 24668835	0,90%	Rörlig	14 186 465	14 257 933
SBAB 24668851	2,16%	17-06-27	14 186 465	14 257 933
SBAB 24668908	2,60%	19-06-27	14 186 464	14 257 932
Summa			42 559 394	42 773 798

	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förfaller				
Amortering	214 404	857 616	-	1 072 020
Skulder till kreditinstitut	-	-	41 487 374	41 487 374
Summa	214 404	857 616	41 487 374	42 559 394

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalskatt	14 853	-
Sociala avgifter	12 604	-
Momsskuld	400	-
Skattekonto	606	-
Summa	28 463	-

12/11

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	370 232	985 527
Revisionsarvode	18 125	18 125
Vatten och avlopp	-	19 567
EI	35 310	203 360
Värme	42 045	60 010
Sophämtning	16 092	3 185
Bankavgift	878	-
Övrigt	-	1 091
Summa	482 682	1 290 865

MSH

Underskrifter

Stockholm 2016 - -



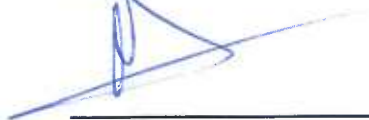
Helena Gille Östberg



Brian Baskin



Hasan Dogan



Peter Fristedt



Benny Zimmerman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-12
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas 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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorernas 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 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 18 april 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor