

Årsredovisning

för

Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Att
EO
LA
KJ
M

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 som byggdes 1937 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.

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen ordinarie ledamöter i styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

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

Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Solna och har sedan ordinarie föreningsstämman 2020-05-28 haft följande sammansättning

Anna Hårdén	Ordinarie ledamot
Viktor Naeslund	Ordinarie ledamot
Elly Jonasson	Ordinarie ledamot
Virve Aldaeus	Ordinarie ledamot
Rasmus Viksten	Ordinarie ledamot

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "AH", "V", and "R".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens genomfört följande,

- Omförhandlat ett av lånen.
- Slutfört trapphusrenoveringen.
- Tecknat nytt avtal för uthyrning av stora lokalen i källaren samt genomfört renoveringar av denna inför nya hyresgästens inflytt.
- Förhandlat om bredband, från 1/1 21 uppgraderas hastigheten från 100/100 till 1000/1000.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 26 medlemmar, jämfört med föregående års 26 medlemmar.

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Handwritten notes in blue ink, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	798	841	809	797
Resultat efter finansiella poster	15	-146	73	19
Soliditet (%)	58	57	58	57

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 965	1 179	571	-3 237	-146	10 334
Avsättning till balkongfond			19			19
Disposition av föregående års resultat:				-230	146	-84
Upplösning f. yttre underhåll			84			84
Årets resultat					2	2
Belopp vid årets utgång	11 965	1 179	674	-3 467	2	10 355

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 466 561
årets vinst	14 545
	-3 452 016

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	84 285
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-3 555 681
	-3 452 016

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

Handwritten signature:
E.O. R. J. A.H.
14-11-17

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	798 288	840 690
Övriga rörelseintäkter		8 257	8 744
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		806 545	849 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-380 243	-628 091
Övriga externa kostnader		-158 507	-112 021
Personalkostnader		-2 997	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 439	-182 439
Summa rörelsekostnader		-724 186	-926 547
Rörelseresultat		82 359	-77 113
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-67 814	-68 644
Summa finansiella poster		-67 814	-68 644
Resultat efter finansiella poster		14 545	-145 757
Resultat före skatt		14 545	-145 757
Årets resultat		14 545	-145 757

16
AA
VA
KE
W

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	16 934 151	17 116 590
Summa materiella anläggningstillgångar		16 934 151	17 116 590
Summa anläggningstillgångar		16 934 151	17 116 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 362	26 983
Övriga fordringar		37 387	36 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 007	1 946
Summa kortfristiga fordringar		57 756	65 423
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		990 794	866 986
Summa kassa och bank		990 794	866 986
Summa omsättningstillgångar		1 048 550	932 409
SUMMA TILLGÅNGAR		17 982 701	18 048 999

B
LA
AN
AA
EIN

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	9	674 999	571 334
Summa bundet eget kapital		13 819 449	13 715 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 466 561	-3 236 519
Årets resultat		14 545	-145 757
Summa fritt eget kapital		-3 452 016	-3 382 276
Summa eget kapital		10 367 433	10 333 508
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	7 460 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	7 460 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 440 000	0
Leverantörsskulder		26 473	28 512
Skatteskulder		74 020	71 800
Övriga skulder		4 612	3 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	70 163	151 738
Summa kortfristiga skulder		2 615 268	255 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 982 701	18 049 000

13
A. K. A. H.
VIV
ED

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	51 156	49 836
Hysesintäkter lokaler ej moms	162 000	192 000
Årsavgifter	585 133	585 132
Extradeb arbeten	0	13 722
	798 289	840 690

ES
K
W
AA

Not 3 Drift

	2020	2019
Vatten och avlopp	-22 218	-30 632
Fjärrvärme	-138 151	-147 564
Belysning (fastighetsel)	-19 876	-27 456
Renhållning (sopor)	-24 560	-22 011
Snöröjning	0	-4 125
Trappstädning	-24 000	-24 000
Försäkringspremier	-12 158	-12 045
Fastighetsskatt	-37 530	-35 950
Sotning	0	-27 575
	-278 493	-331 358

Not 4 Underhåll

	2020	2019
Utvändiga arbeten	-16 427	-23 242
Invändiga arbeten	-74 755	-240 011
Lägenhetsarbeten	0	-23 069
Serviceavtal	-10 568	-10 411
	-101 750	-296 733

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostn för långfr sk	-67 528	-68 141
Ej avdragsgilla räntor	-288	-503
	-67 816	-68 644

M
X Ri
W
E A

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Ingående avskrivningar	-1 108 159	-1 011 799
Årets avskrivningar	-96 360	-96 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 204 519	-1 108 159
Utgående redovisat värde	14 232 786	14 329 146

Not 7 Stambyte

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Ingående avskrivningar	-873 197	-806 028
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-940 366	-873 197
Utgående redovisat värde	2 418 099	2 485 268

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 750	472 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	472 750	472 750
Ingående avskrivningar	-170 574	-151 664
Årets avskrivningar	-18 910	-18 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 484	-170 574
Utgående redovisat värde	283 266	302 176

Handwritten signature and initials:
K.
UN AA
RW SA

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	571 334	467 669
Årets avsättning	84 285	84 285
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
	674 999	571 334

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m detta år upp som kortfristiga skulder”.

De redovisas alltså som Skulder till kreditinstitut fast under rubriken Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 89 48553	0,92	2022-01-20	5 000 000	5 000 000
Nordea 3978 88 78105	0,90	2021-01-20	2 440 000	2 440 000
			7 440 000	7 440 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 460 000	25 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl kostn o förutbet int	20 933	40 577
Upplupna utgiftsräntor	0	11 376
Förskottsbetalda avgifter och hyror	0	99 785
Förskottsbetalda avgifter och hyror	49 230	0
	70 163	151 738

10
VA RN
VN
E AT

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

Stockholm

2021-04-07



Viktor Naeslund



Anna Hårdén



Rasmus Viksten

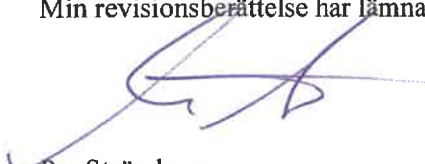


Elly Jonason

Virve Aldaeus



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22



Per Strömberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 3

Org.nr 769608-0923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

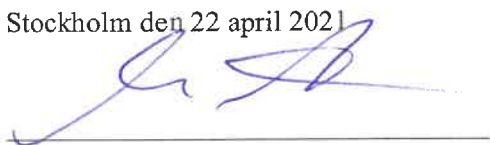
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2021



Per Strömberg
Auktoriserad revisor