

Brf Almen 4



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

Brf Almen 4

716420-0896

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Several handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or stylized names.

Brf Almen 4
716420-0896

2006	Fasadsockel
2006	Baksida Trädgård
2003	Trapphus
1979	Stambyte kök och badrum/wc

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten samt en extrainsatt medlemsstämma.

I februari införskaffades en ny torktumlare till tvättstugan. Vi passade också på att skriva ett serviceavtal med Entema AB om några av maskinerna skulle behöva repareras eller serva.

Under våren bildades en projektgrupp, bestående av Anna Haglund, Emil Olofsson och Eric Brandt, för kommande tak-, fönster-och fasadrenovering. Vi tillsammans beslutade att anlita Projektledarhuset för totalentreprenad att hjälpa till med att ta in offerter och vikta dem.

På grund av Coronapandemin så blev de båda gemensamma städdagarna, en på våren och en på hösten, ändrade till att varje hushåll fick utföra egna uppgifter under loppet av några veckor. Allt för att säkra social distansering och förhindra smittspridning.

Ordinarie årsstämman sköts på till den 27 maj för att kunna genomföras utomhus med distans.

Under våren gick vi gemensamt ihop med grannhusen och anlidade Anticimex för att försöka komma tillrätta med råttor på vår bakgård. Boxar är placerade på flera platser runt bakgården.

Styrelsen har arbetat för att få till ett nytt marknadsanpassat hyresavtal med hyresgästen av lokalen. Vi tog hjälp av Johan Helander som är jurist på Fastighetsägarna och i november 2020 skrevs ett nytt avtal med hyresgästen.

Under sommaren gjordes en inventering av cyklarna i cykelförrådet. Vi tog också bort den stora snickarbänken som stått där för att göra mer plats för cyklar.

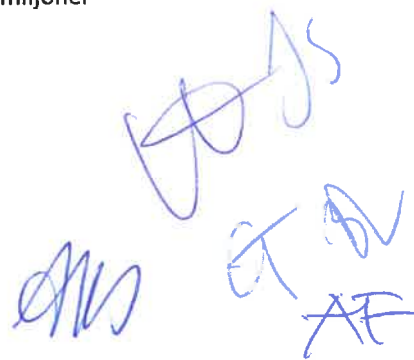
Den 8 september kom fastighetsägarna och gjorde en BRF-besiktning och lämnade rekommendationer för underhåll.

I slutet av november slöt vi ett jouravtal med Swanströms EL och VVS. De gjorde en okulär besiktning av fjärrvärme- och el-central samt vatten i källaren och föreslog åtgärder. Ställdon byttes. Husets el-central godkändes. Elen i hyreslokalen ska åtgärdas under nästkommande år.

Extra insatt medlemsstämma

Den 26 augusti 2020 hade vi en extrainsatt medlemsstämma. Där beslutades att:

- brf Almen 4 ska anlita Projektledarhuset att ta fram offerter och vara sammanhållande vad gäller de anlidade företagen vid renoveringen.
- brf Almen 4 budgeterar för renoveringen med att ta lån på upp till 4,5 miljoner



Brf Almen 4
716420-0896

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Almen 4 i Solna kommun omfattande adressen Parkvägen 21. Bostadsrättsföreningen Almen 4 byggdes åren 1925-30 Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
15	lägenheter, bostadsrätt	1000
1	lokal, hyresrätt	140

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27 På stämman deltog 12 medlemmar (12 lägenheter) Styrelsen har utgjorts av:

Carolina Tillqvist	Ordförande
Johanna Säterborg	Sekreterare
Ulrika Axelsson	Kassör
Anna-Karin Svensson	Ledamot
Birgitta Lindén	Ledamot

Föreningen firma tecknas av styrelsen två i föreningen

Revisorer har varit

Anna Haglund (Flyttat från brf Almen 4 den 1/3-21)

Anders Fogelberg

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Inköp av Torktumlare, tvättstugan
2019	Energideklaration
2019	Besiktning asad, balkonger
2018	Radonmätning
2018	Ny entrédörr
2017	Stamspolning
2013	Ommålning av tak
2010	Stamspolning
2009	Omkittning fönster
2008	Säkerhetsdörrar

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	607 047
Årets resultat	126 899
Totalt	733 946

Avsättning till yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	483 946
Summa	733 946

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Brf Almen 4
716420-0896

- Information om renoveringen ska ges över mail kontinuerligt när renoveringen startar under våren 2021

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter överlåtits

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	673	665	670	665
Resultat efter fin. poster (tkr)	127	97	51	148
Soliditet (%)	80,6	78,8	77,5	75,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	125 000	2 564 596	605 436	760 343	96 704	4 152 079
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämmen</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning				96 704	-96 704	
Årets resultat					126 899	126 899
Belopp vid årets utgång	125 000	2 564 596	855 436	607 047	126 899	4 278 978

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 230 466	4 280 242
Inventarier, maskiner och installationer	6	32 701	-
Pågående nyanläggningar		106 563	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 369 730	4 280 242
Summa anläggningstillgångar		4 369 730	4 280 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 032	3 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 767	19 635
Summa kortfristiga fordringar		24 799	22 661
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	120 378	120 378
Summa kortfristiga placeringar		120 378	120 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	792 708	848 389
Summa kassa och bank		792 708	848 389
Summa omsättningstillgångar		937 885	991 428
SUMMA TILLGÅNGAR		5 307 615	5 271 670

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	672 788	665 101
Övriga rörelseintäkter	3	26 330	-
Summa rörelseintäkter		699 118	665 101
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-477 362	-462 265
Övriga externa kostnader		-13 359	-33 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 951	-49 776
Summa rörelsekostnader		-548 672	-545 091
Rörelseresultat		150 446	120 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 557	-23 306
Summa finansiella poster		-23 547	-23 306
Resultat efter finansiella poster		126 899	96 704
Resultat före skatt		126 899	96 704
Årets resultat		126 899	96 704

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	5%	5%
Maskiner	20%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 689 596	2 689 596
Fond för yttre underhåll		855 436	605 436
Summa bundet eget kapital		3 545 032	3 295 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		607 047	760 343
Årets resultat		126 899	96 704
Summa fritt eget kapital		733 946	857 047
Summa eget kapital		4 278 978	4 152 079
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	888 496	984 376
Summa långfristiga skulder		888 496	984 376
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 577	86 334
Skatteskulder		1 935	1 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 629	47 726
Summa kortfristiga skulder		140 141	135 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 307 615	5 271 670

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular stamp and several initials.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	549 657	549 657
Hyror	123 132	114 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	1 162
Övriga hyresintäkter	-1	-6
	672 788	665 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	26 330	-
Summa	26 330	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	36 871	5 926
Städning	15 750	12 968
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 891	18 675
Trädgårdsskötsel	4 500	
Reparationer	10 723	13 975
El	23 208	25 099
Uppvärmning	162 847	171 575
Vatten	31 317	26 316
Sophämtning	8 718	14 757
Försäkringspremie	30 519	28 309
Fastighetsavgift bostäder	21 435	20 655
Fastighetsskatt lokaler	4 370	4 370
Övriga fastighetskostnader	6 976	3 703
Kabel-tv/Bredband/IT	32 496	32 470
Förvaltningsarvode ekonomi	38 923	38 065
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		5 938
Juridiska åtgärder	27 688	31 475
Övriga externa tjänster	8 130	7 989
	477 362	462 265
Underhåll	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	477 362	462 265

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS", "G", "AF", and others.

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 625 132	3 625 132
-Ombyggnad	270 594	270 594
-Mark	1 489 396	1 489 396
	5 385 122	5 385 122
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 104 880	-1 055 104
-Årets avskrivning enligt plan	-49 776	-49 776
	-1 154 656	-1 104 880
Redovisat värde vid årets slut	4 230 466	4 280 242
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 637 000	11 637 000
Mark	15 800 000	15 800 000
	27 437 000	27 437 000
Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	437 000	437 000
	27 437 000	27 437 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 275	140 275
-Nyanskaffningar	40 876	-
	181 151	140 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 275	-140 275
-Årets avskrivning enligt plan	-8 175	-
	-148 450	-140 275
Redovisat värde vid årets slut	32 701	-

Not 7 Kortfristiga Placeringar

	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Placering	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokförtvärde
Handelsbanken Lux Korträntefond Sverige	120 378	144 414	120 378
Summa	120 378	144 414	120 378

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS", "G", "AP", and "AF".

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	792 708	848 389
Summa	792 708	848 389

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek		2,55%	543 304	95 880	639 184
Stadshypotek		2,55%	200 000		200 000
Stadshypotek		2,55%	145 192		145 192
			888 496		984 376
Nästa års amortering		95 880			

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 061 500	3 061 500
Summa ställda säkerheter	3 061 500	3 061 500

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 [Signature] JS [Signature]
 [Signature] GT AF

Underskrifter

Stockholm 2021- -



Carolina Tillqvist



Anna-Karin Svensson



Ulrika Axelsson



Johanna Säterborg



Birgitta Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-0506



Anders Fogelberg
Av föreningen vald lekmannarevisor

Revisionsberättelse

I egenskap av vald lekmannarevisor för brf. Almen 4 får jag lämna följande revisionsberättelse för verksamhet- och räkenskapsåret 2020.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av de räkenskaper som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi, och i detta fall, räkenskapsårets och föregående års årsredovisning samt de upprättade protokoll som avhandlat styrelsens arbete under året.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och föreningens förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och övriga handlingar som ingått i granskningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisorssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att bedöma om verksamheten har bedrivits i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning för föreningen fastställs
- att vinsten disponeras i enlighet med förslaget i årsredovisningen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Solna den 6 maj 2021

Anders Fogelberg



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.