

Årsredovisning 2019

BRF ALMEN 5
716417-7839

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-06-21)

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almen 5 på adressen Vintervägen 26 i Solna. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 139 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Peter von Zeipel	Ordförande
Anton Vajk	Ledamot
Marianne Brygt	Ledamot
Oscar Fernberg	Suppleant

Valberedning

Valberedning ej utsedd för 2019.

Firmateckning

Föreningens firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019	Byte av passersystem
2019	Energideklaration
2019	Byte av torktumlare
2019	Takunderhåll inkl komplettering av taksäkerhet
2018	Radonmätning påbörjades
2017	Obligatorisk Ventilationskontroll
2017	Rensning av ventilationskanaler
2017	Taksäkerhet; Gångbryggor, stegar, snörasskydd
2016-2017	Stamspolning kök- och badrumsstammar
2016-2017	Stambyte i bottenplattan
2016	Fibernät installerades (Stockholms stadsnät)
2014-2015	Renovering trapphus; målning, installation postboxar samt säkerhetsdörrar
2011-2013	Nya tvättmaskiner
2012	Fönsterrenovering
2011	Fasadrenovering
2009	Målning plåttak
2008	Stamspolning
1995	Byte av VA-stammar
1995	Nya elstigare

Planerade underhåll

2019-2020	Byte av anslutande stam mot kommunens avloppsledning
2019-2020	Byte av dörrar i källarvåning

Avtal med leverantörer 2019

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Uppvärmning fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Elnät/elleverantör	Vattenfall
Besiktning hissanläggning	Kiwa Inspecta AB
Hissinstallation reparationer	Hissen AB
Distribution/service TV	Com Hem AB
Bredband	Stockholm Stadsnät AB
Fastighetsförvaltning & Fastighetsskötsel	Nytorget Fastigheter AB
Funktionskontroll fjärrvärme	Norrenergi AB
Städning entré/trapphus	Väsby Fastighets Städ AB
Snöskottning Tak	PHP Plåtslageri AB
Revision	Rävisor AB

Övrig verksamhetsinformation

Avsättning till fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan en överlåtelseavgift debiteras. Överlåtelseavgift uppgår till max 3,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift kan tas ut vid pantsättning och får maximalt uppgå till 1,5 % av samma prisbasbelopp som ovan som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse kan en avgift om max 10 procent per år av prisbasbeloppet tas ut.

Bostadsrättshavare till de lägenheter som har försetts med balkong skall årligen erlägga särskild balkongavgift vilken beslutas av styrelsen och kan uppgå till högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Conzignus Hem och Fastighet AB och den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens lån total till 2 356 194 kr. Lånen är placerade hos Stadshypotek.

Avgiftshöjning om 5 % fr.o.m. 1 februari 2019.

Förändringar i avtal

Omförhandling av hyresvillkor för uthyrd lokal.

Övriga uppgifter

Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts.

Föreningens stadgar uppdaterades 2019 med anledning av upprättande av balkongfond samt förändring av maxbelopp för uttag av överlåtelse- och pantsättningsavgift.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	876	832	779	779
Resultat efter fin. poster	50	96	-416	-84
Soliditet, %	49	49	47	-
Yttre fond	789	639	574	509
Taxeringsvärde	30 016	21 632	21 632	21 632
Bostadsyta, kvm	1 139	1 139	1 139	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	648	641	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 069	2 069	2 069	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,26	1,87	-
Belåningsgrad, %	73,32	70,81	68,47	48,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 226	-	-	2 226
Upplåtelseavgifter	2 377	-	-	2 377
Fond, yttre underhåll	639	-	150	789
Balanserat resultat	-2 848	96	-142	-2 894
Årets resultat	96	-96	50	50
Eget kapital	2 490	0	57	2 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 894
Årets resultat	50
Totalt	-2 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-23
Balanseras i ny räkning	<u>-2 971</u>
	-2 844

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

W
u
CTB

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		876	832
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		876	835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-598	-511
Övriga externa kostnader	8	-57	-58
Personalkostnader	9	-35	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132	-129
Summa rörelsekostnader		-822	-734
Rörelseresultat		54	101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29	-30
Summa finansiella poster		-4	-5
Resultat efter finansiella poster		50	96
Årets resultat		50	96

W
CAB
W

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 214	3 328
Maskiner och inventarier	12	93	78
Summa materiella anläggningstillgångar		3 307	3 405
Summa anläggningstillgångar		3 307	3 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	7
Övriga fordringar	13	4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47	48
Summa kortfristiga fordringar		56	55
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 785	1 652
Summa kassa och bank		1 785	1 652
Summa omsättningstillgångar		1 841	1 708
Summa tillgångar		5 148	5 113

u m w
u EB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 603	4 603
Fond för yttre underhåll		789	639
Summa bundet eget kapital		5 392	5 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 902	-2 848
Årets resultat		50	96
Summa fritt eget kapital		-2 852	-2 752
Summa eget kapital		2 540	2 490
Avsättningar			
Avsättningar		8	0
Summa avsättningar		8	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 356	2 356
Summa långfristiga skulder		2 356	2 356
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95	103
Skatteskulder		6	2
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	143	163
Summa kortfristiga skulder		244	267
Summa eget kapital och skulder		5 148	5 113

nr W
H 1031

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	3,3-5 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	40	18
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-12	0
Hysesintäkt kabel-tv	29	28
Hysesintäkter, lokaler	48	48
Årsavgifter, bostäder	771	738
Övriga rörelseintäkter	0	2
Summa	876	835

W
W
W

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20	13
Fastighetsskötsel	90	52
Klottersanering	0	2
Snöskottning	2	0
Städning	10	10
Trädgårdsarbete	4	7
Övrigt	0	2
Summa	126	87

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	63	34
Summa	63	34

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Taksäkerhet	23	0
Summa	23	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30	31
Sophämtning	22	22
Uppvärmning	195	196
Vatten	33	35
Summa	280	284

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	29	34
Fastighetsförsäkringar	30	30
Fastighetsskatt	47	43
Korr. fastighetsskatt	-1	-1
Summa	106	107

Handwritten signatures and initials.

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	24	21
Bankkostnader	4	3
Datakommunikation	1	0
Extradebitering förvaltn.	9	9
Förbrukningsmaterial	12	8
Juridiska kostnader	0	2
Kontorsmtrl trycksaker	0	1
Postbefordran	1	1
Revisionsarvoden	-3	8
Serv.avg branschorg.	5	0
Övr förvaltningskostnader	2	3
Övriga externa kostnader	3	2
Summa	57	58

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	8
Styrelsearvoden	28	28
Summa	35	36

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29	30
Summa	29	30

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 107	-1 994
Årets avskrivning	-114	-114
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 221	-2 107
Utgående restvärde enligt plan	3 214	3 328
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	844	844
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 855	10 458
Taxeringsvärde mark	18 161	11 174
Summa	30 016	21 632

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	268	268
Inköp	34	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302	268
Ingående ackumulerad avskrivning	-191	-175
Avskrivningar	-19	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-209	-191
Utgående restvärde enligt plan	93	78

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4	0
Summa	4	0

W
W
AB
W

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4	3
Försäkringspremier	31	30
Förvaltning	6	7
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	47	48

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-03	1,17 %	250	250
Stadshypotek	2022-07-30	1,17 %	716	716
Stadshypotek	2024-06-30	1,30 %	1 390	1 390
Summa			2 356	2 356

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	20
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	70	71
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvode	28	28
Uppvärmning	25	27
Vatten	0	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	143	163

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 356	2 356
Summa	2 356	2 356

Underskrifter

Spang, 2020 - 03 - 01

Ort och datum

Peter von Zeipel

Peter von Zeipel
Ordförande

Anton Vajk

Anton Vajk
Ledamot

Marianne Brygt

Marianne Brygt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-03

David Walman

Rävisor AB

Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen 5
Organisationsnummer 716417-7839

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen 5 för år 2019.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2019-12-31 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.

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 Bostadsrättsföreningen Almen 5 för år 2019.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen 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 som 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 2020-03-03



Rävisor AB
David Walman
Revisor