

Årsredovisning 2020

BRF ALMEN 5

716417-7839



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALMEN 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



MB
m
u

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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

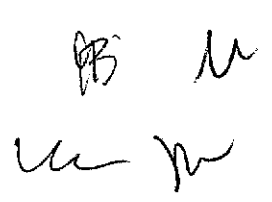
Valberedning ej utsedd för 2020.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Rävisor AB Extern revisor



SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019	Byte av passersystem
2019	Energideklaration
2019	Byte av torktumlare
2019	Takunderhåll inkl komplettering av taksäkerhet
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

Följer underhållsplan.

98 m
107 m

AVTAL MED LEVERANTÖRER 2020

Ekonomisk förvaltning	Conzignus 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	Fastighetsägarna 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 erlægga 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

Ett av föreningens lån har amorterats motsvarande 250 000 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens lån total till 2 106 194 kr. Lånen är placerade hos Stadshypotek.

Handwritten signatures:
B M
M M

UNDERHÅLL

Planerad renovering i källarvåning har påbörjats under hösten. Nya innerdörrar beställda som kommer att levereras och monteras första kvartalet 2021. Renoveringen har bestått i lagning av väggar och golv efter tidigare genomfört stambyte i bottenplattan samt kompletterande elarbeten.

Byte av den spillvattenledning som ansluter till kommunens ledning senarelägges p.g.a. att det för planering av genomförande krävs samråd med kommunen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Åtgärder har vidtagits i de lägenheter som vid radonmätning uppvisat ej godkända värden. Kontrollmätning har därefter genomförts med godkänt resultat.

Utemiljö. Fastighetsägarna AB, Trädgårdsgrupp har anlitats för bl.a. beskärning av buskar och träd.

Sedvanlig vår- och höststädning har p.g.a. pågående pandemi ej ägt rum.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	877	876	832	779
Resultat efter fin. poster	-28	50	96	-416
Soliditet, %	50	49	49	47
Yttre fond	916	789	639	574
Taxeringsvärde	30 016	30 016	21 632	21 632
Bostadsyta, kvm	1 139	1 139	1 139	1 139
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	677	648	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 849	2 069	2 069	2 069
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,24	1,26	1,87
Belåningsgrad, %	67,94	73,32	70,81	68,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FB W
W W

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 226	-	-	2 226
Upplåtelseavgifter	2 377	-	-	2 377
Fond, yttre underhåll	789	-	127	916
Balkongfond	8	-	12	20
Balanserat resultat	-2 902	50	-127	-2 979
Årets resultat	50	-50	-28	-28
Eget kapital	2 548	0	-16	2 532

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

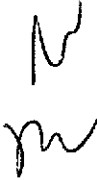
Balanserat resultat	-2 959
Årets resultat	-28
Totalt	-2 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Balanseras i ny räkning	-3 137
	-2 987

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

Handwritten signatures and initials:




Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		877	876
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		877	876
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-682	-598
Övriga externa kostnader	8	-55	-57
Personalkostnader	9	-34	-35
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136	-132
Summa rörelsekostnader		-907	-822
RÖRELSERESULTAT		-30	54
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27	-29
Summa finansiella poster		2	-4
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28	50
ÅRETS RESULTAT		-28	50

VB N
m m

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	3 100	3 214
Maskiner och inventarier	12	71	93
Summa materiella anläggningstillgångar		3 171	3 307

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

3 171 3 307

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		21	5
Övriga fordringar	13	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60	47
Summa kortfristiga fordringar		85	56

Kassa och bank

Kassa och bank		1 840	1 785
Summa kassa och bank		1 840	1 785

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 925 1 841

SUMMA TILLGÅNGAR

5 096 5 148

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 603	4 603
Fond för yttre underhåll		916	789
Summa bundet eget kapital		5 519	5 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 959	-2 894
Årets resultat		-28	50
Summa fritt eget kapital		-2 987	-2 844
SUMMA EGET KAPITAL		2 532	2 548
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 106	2 356
Summa långfristiga skulder		2 106	2 356
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1	0
Leverantörsskulder		97	95
Skatteskulder		9	6
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	348	143
Summa kortfristiga skulder		458	244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 096	5 148

Handwritten signatures and initials: "K", "AB", "M", "W".

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 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 kortfristiga skulder.

Handwritten signatures: PB, W, K, M

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	31	40
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-16	-12
Hysesintäkt kabel-tv	29	29
Hysesintäkter, lokaler	58	48
Årsavgifter, bostäder	774	771
Summa	877	876

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	11	20
Fastighetsskötsel	36	90
Snöskottning	2	2
Städning	10	10
Trädgårdsarbete	20	4
Summa	79	126

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	228	63
Summa	228	63

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Taksäkerhet	0	23
Summa	0	23

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	26	30
Sophämtning	21	22
Uppvärmning	186	195
Vatten	33	33
Summa	266	280

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	29	29
Fastighetsförsäkringar	31	30
Fastighetsskatt	48	46
Summa	109	106

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	23	24
Bankkostnader	2	4
Datakommunikation	0	1
Extradebitering förvaltn.	4	9
Förbrukningsmaterial	2	12
Postbefordran	0	1
Revisionsarvoden	8	-3
Serv.avg branschorg.	5	5
Tillsynsavgifter Myndigheter	7	0
Övr förvaltningskostnader	3	2
Övriga externa kostnader	0	3
Summa	55	57

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	28	28
Summa	34	35

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	27	29
Summa	27	29

in

AB m N

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 435	5 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 221	-2 107
Årets avskrivning	-114	-114
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 335	-2 221
Utgående restvärde enligt plan	3 100	3 214
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>844</i>	<i>844</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 855	11 855
Taxeringsvärde mark	18 161	18 161
Summa	30 016	30 016
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	302	268
Inköp	0	34
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302	302
Ingående ackumulerad avskrivning	-209	-191
Avskrivningar	-22	-19
Utgående ackumulerad avskrivning	-231	-209
Utgående restvärde enligt plan	71	93
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4

✓

PB *W*

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	1	4
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	15	6
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6
Summa	60	47

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek			0	250
Stadshypotek	2022-07-30	1,17 %	716	716
Stadshypotek	2024-06-30	1,30 %	1 390	1 390
Summa			2 106	2 356

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	9	9
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	75	70
Uppvärmning	24	25
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230	28
Summa	348	143

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 356	2 356
Summa	2 356	2 356

u

FB

m
W

Underskrifter

Stilm 2021-04-18

Ort och datum

Peter von Zeipel

Peter von Zeipel
Ordförande

Anton Vajk

Anton Vajk
Ledamot

Marianne Brygt

Marianne Brygt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

David Walman

Rävisor AB

Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen 5
716417-7839**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen 5 för år 2020.

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 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 2020-12-31 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 2020.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-21



Rävisor AB
David Walman
Revisor