

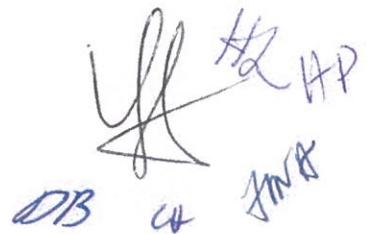
Årsredovisning
för
Brf Fyrväpplingen 11
716419-4412

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Styrelsen för Brf Fyrväpplingen, 716419-4412, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 30 september 1985 och registrerades den 30 september 1985. Föreningen äger och förvaltar 21 lägenheter om 920 kvm i fastigheten Fyrväpplingen 11. I fastigheten ingår även en lokal för uthyrning om 87 kvm. Fastigheten upprättades 1938.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning från och med den ordinarie föreningsstämman 9 juni 2020.

Ordinarie ledamöter

Håkan Axtelius	Ordförande
Hanna Lejion	Vice Ordförande
Carina Höglund	Sekreterare
Hampus Pettersson	Kassör

Valberedning

Henrik Wilstam
Sara Thörn

Firmatecknare

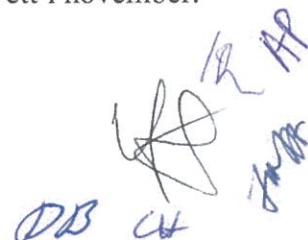
Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i styrelsen.

Revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 9 juni 2020 utsågs Daniel Boström från BL Revision.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2020. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt två extrastämmor under räkenskapsåret 2020, ett i mars och ett i november.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. The initials 'DB' are visible on the left, and 'CH' is in the center. To the right, there are several stylized signatures, including one that appears to be 'HP'.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ViRedo AB. Den löpande fastighetsskötseln har under året ombesörjts dels av teknisk förvaltare Boax AB och dels av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. OVK åtgärder

Under året har samtliga lägenheter och lokal färdigställts utifrån givna OVK-krav med tillhörande besiktning och kontroll godkännande. Detta reflekteras också i årsredovisningens minusresultat för 2020 men det är en betydande investering i fastigheten.

2. Underhåll av fastigheten

Filmning av avloppsrör har utförts i källarutrymmen för att garantera rörens skick. Ytterligare undersökningar kommer följas upp under 2021 för att fastställa att underliggande rör och källargolv inte har några sprickor eller annan påverkan av sättningar i byggnaden som skett över tid.

3. Tak Utgång i trapphus

För att underlätta utgång till yttertak för underhåll - och servicearbete, tex. snöskottning och sotning, så har en separat utgång med låsanordning skapats i direkt anslutning till trapphuset.

4. Fönsterbyte

Samtliga fönster tillhörande föreningens lokal är bytta till okrossbara fönster från Hammerglass.

5. Utomhus - Bakgården

I linje med underhållsplanen har mossor sanerats från cykelhus, samt trallen vid uteplatsen är slipad och behandlad med olja.

6. Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har fyra överlåtelse ägt rum.

7. Andrahandsuthyrning

Föreningen har inte haft några nya andrahandsuthyrningar under räkenskapsåret.

8. Nya medlemmar

Vi har under året fått fem nya medlemmar.

9. Styrelsemöten

Vi har haft elva framgångsrika styrelsemöten.

10. Covid-19

Under verksamhetsåret har lokalen (restaurangen) varit avsevärt mindre utnyttjad än normalt., trots detta har hyresgästen kunnat fullgöra sina plikter med att betalat sin hyra.

HP
[Signature]
[Signature]
DB CK

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	751 904	741 132	751 224	765 948
Resultat före avskrivningar och finansiella poster	-187 211	73 060	165 683	98 074
Resultat efter finansiella poster	-306 940	-53 675	57 003	-21 077
Soliditet, %	47	49	50	49

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 122 076	41 112	458 587	-53 675	3 568 100
Disposition av föregående års resultat:			-53 675	53 675	0
Yttre underhåll		20 556	-20 556		0
Årets resultat				-306 940	-306 940
Belopp vid årets utgång	3 122 076	61 668	384 356	-306 940	3 261 160

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	384 356
årets förlust	-306 940
	77 416

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-61 668
i ny räkning överföres	114 084
	77 416

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
YJ HK HP
DB ch Jost

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	752 355	754 289
Summa rörelseintäkter		752 355	754 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetskostnader	3	-776 174	-501 217
Övriga externa kostnader	4	-163 392	-180 012
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 619	-62 619
Summa rörelsekostnader		-1 002 185	-743 848
Rörelseresultat		-249 830	10 441
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 110	-64 116
Summa finansiella poster		-57 110	-64 116
Resultat efter finansiella poster		-306 940	-53 675
Resultat före skatt		-306 940	-53 675
Årets resultat		-306 940	-53 675

HP
HK
Hogt
CH
DR

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

5 892 419

5 955 038

Summa materiella anläggningstillgångar

5 892 419

5 955 038

Summa anläggningstillgångar

5 892 419

5 955 038

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

130 535

177 096

Övriga fordringar

11 263

11 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 905

8 709

Summa kortfristiga fordringar

150 703

197 068

Kassa och bank

Kassa och bank

887 072

1 120 801

Summa kassa och bank

887 072

1 120 801

Summa omsättningstillgångar

1 037 775

1 317 869

SUMMA TILLGÅNGAR

6 930 194

7 272 907

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "H", "JANZ", "U", and "DB".

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

3 122 076

3 122 076

Fond för yttre underhåll

61 668

41 112

Summa bundet eget kapital

3 183 744

3 163 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

384 356

458 587

Årets resultat

-306 940

-53 675

Summa fritt eget kapital

77 416

404 912

Summa eget kapital

3 261 160

3 568 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 336 800

3 350 900

Summa långfristiga skulder

3 336 800

3 350 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

14 100

14 100

Leverantörsskulder

31 493

49 793

Skatteskulder

8 231

5 312

Övriga skulder

0

2 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

278 410

282 597

Summa kortfristiga skulder

332 234

353 907

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 930 194

7 272 907

AP # Jm
YH
CH
DB

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 År
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	564 859	564 449
Hyror lokaler	187 045	179 546
Övriga intäkter	451	10 295
	752 355	754 290

DR
HDP
H
CH
HDP

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020	2019
El	-17 204	-21 795
Värme	-144 592	-171 060
Vatten	-25 783	-23 637
Sophämtning	-19 460	-19 362
Kabel-tv	-15 151	-14 829
Fastighetsskatt	-44 739	-43 647
Fastighetsförsäkringar	-15 069	-14 851
Fastighetsskötsel	-47 691	-90 514
Löpande reparationer	-446 484	-101 522
	-776 173	-501 217

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	-31 200	-20 938
Ekonomisk förvaltning	-85 836	-91 031
Övriga externa kostnader	-16 926	-15 146
Styrelsearvoden	-29 430	-37 549
Nedskrivning befarade förluster avgiftsfordringar	0	-15 348
	-163 392	-180 012

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 852 014	6 852 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 852 014	6 852 014
Ingående avskrivningar	-896 976	-834 357
Årets avskrivningar	-62 619	-62 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 595	-896 976
Utgående redovisat värde	5 892 419	5 955 038

HA HP
UP
MP
GA

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB AB	1,55	2022-03-28	690 900	705 000
SEB AB	1,42	2022-07-28	1 360 000	1 360 000
SEB AB	1,48	2022-04-28	1 300 000	1 300 000
			3 350 900	3 365 000
Kortfristiga del av skulder			14 100	14 100
Amortering inom 2-5 år			56 400	56 400
Amortering efter mer än 5 år			3 280 400	3 294 500

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 218 000	4 218 000
	4 218 000	4 218 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förslag till verksamhet under kommande år

Installera nytt sop- och återvinningssystem på bakgården.

Sätta upp en strategisk plan för renovering av hiss i etapper alternativt undersöka föreningens ekonomiska möjligheter för ett totalt hissbyte.

DR CH H-17
H-17

Underskrifter

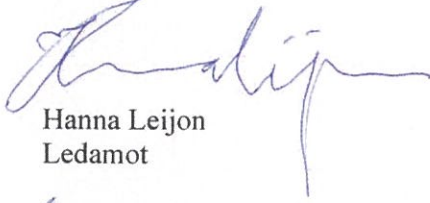
Solna 16/3-2021



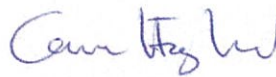
Håkan Axelius
Ordförande



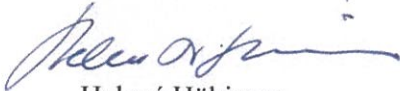
Hampus Pettersson
Ledamot



Hanna Leijon
Ledamot



Carina Höglund
Ledamot



Helené Höbinger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 19 mars 2021



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrväpplingen 11
Org.nr. 716419-4412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrväpplingen 11 för år 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 31 december 2020 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.

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 revisionssed 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 den 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. Den 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 Bostadsrättsföreningen Fyrväpplingen 11 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 19 mars 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor