

# Årsredovisning 2020

BRF ÖSTERVÄGEN 14 SOLNA

769609-5038



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTERVÄGEN 14 SOLNA

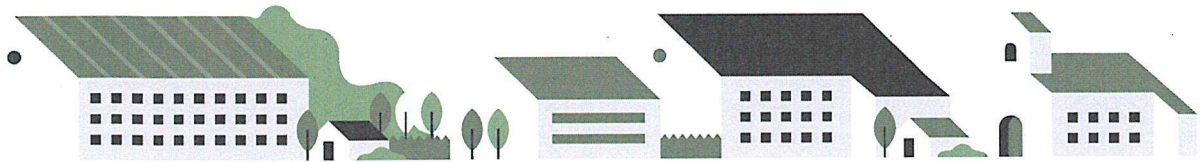
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Kassaflödesanalys      | 11 |
| Noter                  | 12 |

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



# 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.                                                     |
| KASSAFLÖDESANALYS      | Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 2003-04-02.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Branten 1 på adressen Östervägen 14 A i Solna. Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm och 8 lokaler om 277 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                  |            |
|------------------|------------|
| Nathalie Backman | Ordförande |
| Catarina Gradin  | Ledamot    |
| Stefan Norström  | Ledamot    |
| Agneta Malmgren  | Ledamot    |
| Johan Stamvall   | Ledamot    |
| Tobias Österlund | Suppleant  |
| Rebecka Glas     | Suppleant  |

### VALBEREDNING

Hanna Olsén, Tom Fledderus.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Niklas Feiff      Revisor      Feiff Revision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 2005/2006 | Stamrenovering                    |
| 2007      | Takrenovering                     |
| 2012      | Trapphusrenovering                |
| 2013      | Fönsterrenovering                 |
| 2013      | Mätning av radon i inomhusluft    |
| 2014      | Byte av undercentral              |
| 2018      | Installation av porttelefonsystem |
| 2019      | Renovering av tvättstuga          |
| 2020      | OVK besiktning                    |

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                                |
| Fastighetsförvaltning | Fastighetsägarna                    |
| Trappstädning         | Viklunds Städgiganten AB            |
| Snöröjning            | Craft Tech Sverige AB               |
| Hiss                  | Kone                                |
| Tak                   | Takjour Entreprenad i Mälardalen AB |

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Städdag höst

Facebook-grupp för fastighetens medlemmar

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

## EKONOMI

Inget väsentligt har hänt under året.



## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inget väsentligt har hänt under året.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Pågående juridiskt ärende som hanteras av föreningens försäkringsbolag.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 1 857 999  | 1 854 687  | 1 812 375  | 1 841 521  |
| Resultat efter fin. poster            | 229 974    | -30 323    | 182 913    | 291 487    |
| Soliditet, %                          | 95         | 95         | 95         | 96         |
| Yttre fond                            | 858 596    | 886 063    | 736 063    | 536 063    |
| Taxeringsvärde                        | 58 920 000 | 58 920 000 | 46 549 000 | 46 549 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 195      | 2 195      | 2 195      | 2 195      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 689        | 689        | 700        | 700        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 683        | 683        | 683        | 683        |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,97       | 0,89       | 0,80       | 1,28       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2019-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 24 558 177        | -                             | -                        | 24 558 177        |
| Upplåtelseavgifter    | 15 161 747        | -                             | -                        | 15 161 747        |
| Fond, yttre underhåll | 886 063           | -                             | -27 467                  | 858 596           |
| Balanserat resultat   | -1 281 159        | -30 323                       | 27 467                   | -1 284 015        |
| Årets resultat        | -30 323           | 30 323                        | 229 974                  | 229 974           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>39 294 505</b> | <b>0</b>                      | <b>229 974</b>           | <b>39 524 479</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 284 015        |
| Årets resultat      | 229 974           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 054 041</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 177 760           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 231 801        |
|                                      | <b>-1 054 041</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 857 999                  | 1 854 687                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 2 294                      | 20 368                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 860 293</b>           | <b>1 875 055</b>           |
| <br><b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                       |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -924 707                   | -1 216 143                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -173 924                   | -156 067                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -51 548                    | -52 140                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -465 533                   | -467 616                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 615 712</b>          | <b>-1 891 966</b>          |
| <br><b>RÖRELSERESULTAT</b>                        |     | <b>244 581</b>             | <b>-16 912</b>             |
| <br><b>FINANSIELLA POSTER</b>                     |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -14 607                    | -13 411                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-14 607</b>             | <b>-13 411</b>             |
| <br><b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>      |     | <b>229 974</b>             | <b>-30 323</b>             |
| <br><b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |     | <b>229 974</b>             | <b>-30 323</b>             |



# Balansräkning

|                                               | Not | 2020-12-31            | 2019-12-31            |
|-----------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                       |                       |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                       |                       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                       |                       |
| Byggnad och mark                              | 11  | 36 459 178            | 36 910 618            |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 78 127                | 92 219                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>36 537 304</b>     | <b>37 002 837</b>     |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <br><b>36 537 304</b> | <br><b>37 002 837</b> |
| <br><b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>              |     |                       |                       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                       |                       |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 3 752                 | 4 754                 |
| Övriga fordringar                             | 13  | 4 903                 | 349                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 74 628                | 70 322                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>83 283</b>         | <b>75 425</b>         |
| <br><b>Kassa och bank</b>                     |     |                       |                       |
| Kassa och bank                                |     | 4 809 695             | 4 088 800             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>4 809 695</b>      | <b>4 088 800</b>      |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <br><b>4 892 978</b>  | <br><b>4 164 225</b>  |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |     | <br><b>41 430 283</b> | <br><b>41 167 062</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 39 719 924        | 39 719 924        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 858 596           | 886 063           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>40 578 520</b> | <b>40 605 987</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 284 015        | -1 281 159        |
| Årets resultat                               |     | 229 974           | -30 323           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 054 041</b> | <b>-1 311 482</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>39 524 479</b> | <b>39 294 505</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 0                 | 1 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>1 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 500 000         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |     | 85 625            | 86 256            |
| Skatteskulder                                |     | 18 110            | 12 012            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 23 325            | 22 897            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 278 744           | 251 393           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 905 804</b>  | <b>372 557</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>41 430 283</b> | <b>41 167 062</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>4 088 800</b>           | <b>3 536 489</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | 229 974                    | -30 323                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 465 533                    | 467 616                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>695 507</b>             | <b>437 293</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -7 858                     | 101 617                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 33 247                     | 13 401                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>720 895</b>             | <b>552 311</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>720 895</b>             | <b>552 311</b>             |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>4 809 695</b>           | <b>4 088 800</b>           |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna 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                  | 0,75 % |
| Fastighetsförbättringar  | 2-5 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

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.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER   | 2020             | 2019             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 45               | 0                |
| Hysesintäkter, lokaler   | 210 364          | 211 447          |
| Hysesintäkter, p-platser | 88 740           | 85 500           |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 511 568        | 1 511 568        |
| Övriga intäkter          | 49 576           | 66 540           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 860 293</b> | <b>1 875 055</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020           | 2019           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service   | 69 216         | 41 911         |
| Fastighetsskötsel        | 57 363         | 44 482         |
| Snöskottning             | 8 875          | 29 125         |
| Städning                 | 41 278         | 34 163         |
| Trädgårdsarbete          | 3 378          | 3 097          |
| <b>Summa</b>             | <b>180 110</b> | <b>152 778</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020          | 2019           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsskador   | 0             | 22 250         |
| Reparationer        | 14 730        | 94 203         |
| <b>Summa</b>        | <b>14 730</b> | <b>116 453</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020     | 2019           |
|----------------------------|----------|----------------|
| Tvättstuga                 | 0        | 205 227        |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b> | <b>205 227</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020           | 2019           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 35 027         | 35 311         |
| Sophämtning                 | 67 064         | 63 669         |
| Uppvärmning                 | 344 585        | 370 461        |
| Vatten                      | 43 419         | 47 385         |
| <b>Summa</b>                | <b>490 095</b> | <b>516 826</b> |



| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 48 717         | 47 979         |
| Fastighetsskatt               | 96 650         | 94 050         |
| Kabel-TV                      | 85 106         | 82 830         |
| Självrisker                   | 9 300          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>239 773</b> | <b>224 859</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020           | 2019           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 213            | 1 469          |
| Juridiska kostnader             | 21 575         | 0              |
| Kameral förvaltning             | 81 876         | 79 912         |
| Revisionsarvoden                | 15 063         | 13 438         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 55 197         | 61 248         |
| <b>Summa</b>                    | <b>173 924</b> | <b>156 067</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020          | 2019          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter         | 11 548        | 12 140        |
| Styrelsearvoden          | 40 000        | 40 000        |
| <b>Summa</b>             | <b>51 548</b> | <b>52 140</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 14 581        | 13 411        |
| Övriga räntekostnader                               | 26            | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>14 607</b> | <b>13 411</b> |



| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 42 752 992        | 42 752 992        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>42 752 992</b> | <b>42 752 992</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -5 842 374        | -5 390 934        |
| Årets avskrivning                             | -451 440          | -451 440          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 293 814</b> | <b>-5 842 374</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>36 459 178</b> | <b>36 910 618</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>12 500 000</i> | <i>12 500 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 866 000        | 23 866 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 35 054 000        | 35 054 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 920 000</b> | <b>58 920 000</b> |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 243 430           | 243 430           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>243 430</b>    | <b>243 430</b>    |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -151 211          | -135 035          |
| Avskrivningar                                 | -14 093           | -16 176           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-165 303</b>   | <b>-151 211</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>78 127</b>     | <b>92 219</b>     |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Skattekonto                                   | 4 903             | 349               |
| <b>Summa</b>                                  | <b>4 903</b>      | <b>349</b>        |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bredband                                             | 13 057        | 164           |
| Försäkringspremier                                   | 25 300        | 24 738        |
| Förvaltning                                          | 21 298        | 20 469        |
| Kabel-TV                                             | 8 064         | 20 896        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6 909         | 4 055         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>74 628</b> | <b>70 322</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats  | Skuld            | Skuld            |
|----------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------------|
|                                        |                  | 2020-12-31 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Nordea Hypotek                         | 2021-05-19       | 0,97 %     | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <b>Summa</b>                           |                  |            | <b>1 500 000</b> | <b>1 500 000</b> |
| Varav kortfristig del                  |                  |            | 1 500 000        |                  |

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     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 14 469         | 13 469         |
| El                                                   | 4 400          | 4 300          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 177 687        | 177 620        |
| Städning                                             | 5 438          | 6 650          |
| Uppvärmning                                          | 45 188         | 47 122         |
| Utgiftsräntor                                        | 797            | 768            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 30 765         | 1 464          |
| <b>Summa</b>                                         | <b>278 744</b> | <b>251 393</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 19 000 000        | 19 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>19 000 000</b> | <b>19 000 000</b> |

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny underhållsplan

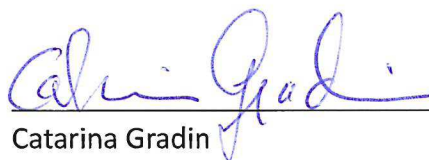
# Underskrifter

Solna, 2021 - 03 - 15

Ort och datum



Nathalie Backman  
Ordförande



Catarina Gradin  
Ledamot



Stefan Norström  
Ledamot



Agneta Malmgren  
Ledamot



Johan Stamvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 18



Feiff Revision AB  
Niklas Feiff  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervägen 14 Solna

Org.nr 769609-5038

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna 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 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 Brf Östervägen 14 Solna 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, 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.

Uppsala 2021-03-18



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor