

# Årsredovisning 2019/2020

## BRF TRYCKSTENEN 3 769607-5154

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trycksvärtan 3 på adressen Bäckvägen 127-129 i Hägersten. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 734 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Stefan Wallgren	Ordförande
Emelie Gyllander Tano	Ledamot
Håkan Ekman	Ledamot

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av styrelseledamöterna var för sig.

#### Revisorer

Peter Ohlsson Revisor

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

1939	Huset byggdes
2006	Stambyte
2014	Ny bergvärmepanna samt nya entréportar
2014	Radonmätning genomförd
2015	Besiktigat fastighetens tak, fasad och balkonger
2015	Takreovering.
2016	Stammar spolade.
2017	Installation av öppet bredbandsfiber.
2017	Målning av hussockel.

PON

- 2018 Inköp av ny tvättmaskin samt lagning av torktumlare.
- 2018 Fasad- och fönsterrenovering. Energiglas installerade.
- 2018 Energibesiktning.
- 2019 Besiktning av källarutrymmen.
- 2019 OVK genomförd och godkänd, samt rengöring av självdragskanaler.
- 2020 Matavfallssortering införd.
- 2020 Byte av huvudnycklar samt lås till portarna.

Planerade underhåll

- 2020 Värmejustering
- 2021 Balkongrenovering

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Nabo AB
- Besiktning varmvattenberedare DEKRA Industrial AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Förändringar i avtal

Avtalet för sophämtning med Stockholms Stad har ändrats till ett mer fördelaktigt.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen börjat med matavfallssortering samt ändrat avtalet för sophämtning till ett mer fördelaktigt. Självdragskanalerna rengjordes i samband med OVKn. Under kommande räkenskapsår kommer en värmejustering göras, vilket förhoppningsvis bidrar till en behagligare inomhustemperatur vintertid samt minskad energianvändning. Våren 2021 kommer balkongerna renoveras. När den är genomförd har alla stora renoveringar gjorts för föreningen.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

PON

SW ENT  
KE

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	806 071	821 980	774 248	775 228
Resultat efter fin. poster	99 056	33 744	-2 405 543	114 693
Soliditet, %	29	28	27	43
Yttre fond	0	63 684	63 684	400
Taxeringsvärde	14 641 000	14 641 000	8 893 000	8 893 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 051	1 051	991	991
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 797	13 960	14 315	11 454
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,42	1,19	1,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2019-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-06-30
Insatser	9 215 550	-	-	9 215 550
Fond, yttre underhåll	63 684	-	-63 684	0
Balanserat resultat	-5 225 415	33 744	63 684	-5 127 987
Årets resultat	33 744	-33 744	99 056	99 056
<b>Eget kapital</b>	<b>4 087 563</b>	<b>0</b>	<b>99 056</b>	<b>4 186 619</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 127 987
Årets resultat	99 056
<b>Totalt</b>	<b>-5 028 931</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	99 056
Balanseras i ny räkning	-5 127 987
	<b>-5 028 931</b>

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

FOV

SW EWT  
KE

## Resultaträkning

	Not	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		806 071	821 980
Rörelseintäkter		14 992	4 909
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>821 063</b>	<b>826 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-329 158	-407 875
Övriga externa kostnader	7	-69 487	-60 191
Personalkostnader	8	-970	-4 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 824	-176 269
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-575 439</b>	<b>-649 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>245 624</b>	<b>177 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-146 568	-143 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 568</b>	<b>-143 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>99 056</b>	<b>33 744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>99 056</b>	<b>33 744</b>

## Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 507 598	13 670 918
Maskiner och inventarier	11	162 496	175 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 670 094</i>	<i>13 845 918</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>13 670 094</i>	<i>13 845 918</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 948	69 351
Övriga fordringar	12	1 623	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 359	13 412
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 930</i>	<i>82 959</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		866 930	665 649
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>866 930</i>	<i>665 649</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>889 860</i>	<i>748 608</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 559 954</b>	<b>14 594 526</b>

## Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 215 550	9 215 550
Fond för yttre underhåll		0	63 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 215 550</b>	<b>9 279 234</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 127 987	-5 225 415
Årets resultat		99 056	33 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 028 931</b>	<b>-5 191 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 186 619</b>	<b>4 087 563</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 006 992	10 126 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 006 992</b>	<b>10 126 992</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		78 277	36 245
Skatteskulder		58 134	52 346
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 932	171 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>366 343</b>	<b>379 971</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 559 954</b>	<b>14 594 526</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Tryckstenen 3 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrning	9 712	388
Hysesintäkter, p-platser	34 771	50 680
Årsavgifter, bostäder	771 300	771 300
Övriga intäkter	5 280	4 521
<b>Summa</b>	<b>821 063</b>	<b>826 889</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Besiktning och service	28 003	0
Övrigt	1 180	9 375
<b>Summa</b>	<b>29 183</b>	<b>9 375</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Reparationer	90 841	161 796
<b>Summa</b>	<b>90 841</b>	<b>161 796</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Fastighetsel	118 050	152 390
Sophämtning	14 990	22 011
Vatten	25 009	15 503
<b>Summa</b>	<b>158 049</b>	<b>189 904</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Fastighetsförsäkringar	19 504	20 247
Fastighetsskatt	31 581	26 553
<b>Summa</b>	<b>51 085</b>	<b>46 800</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	38 564	38 173
Förbrukningsmaterial	1 744	468
Konsultkostnader	2 494	0
Revisionsarvoden	13 669	10 587
Övriga förvaltningskostnader	13 016	10 962
<b>Summa</b>	<b>69 487</b>	<b>60 191</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Styrelsearvoden	970	4 950
<b>Summa</b>	<b>970</b>	<b>4 950</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 295	143 848
Övriga räntekostnader	273	12
<b>Summa</b>	<b>146 568</b>	<b>143 860</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 148 758	16 148 758
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 148 758	16 148 758
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 477 840	-2 314 071
Årets avskrivning	-163 320	-163 769
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 641 160	-2 477 840
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 507 598</b>	<b>13 670 918</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 267 767</i>	<i>7 267 767</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 041 000	7 041 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
<b>Summa</b>	<b>14 641 000</b>	<b>14 641 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	416 989	416 989
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	416 989	416 989
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-241 989	-229 489
Avskrivningar	-12 504	-12 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-254 493	-241 989
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>162 496</b>	<b>175 000</b>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Skattekonto	1 130	196
<b>Summa</b>	<b>1 130</b>	<b>196</b>

FCM

SW Erik  
3/6

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-06-30	Skuld	
			2020-06-30	2019-06-30
Swedbank	2020-09-25	1,57 %	1 812 500	1 812 500
Swedbank	2022-09-23	1,54 %	3 030 051	3 150 051
Swedbank	2020-09-28	1,22 %	1 375 000	1 375 000
Swedbank	2020-09-25	1,57 %	1 349 441	1 349 441
Swedbank	2020-08-28	1,33 %	460 000	460 000
Swedbank	2020-07-28	1,18 %	1 100 000	1 100 000
Swedbank	2020-07-28	1,18 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 126 992</b>	<b>10 246 992</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>120 000</i>	<i>120 000</i>

Not 14, Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Totalt uttagna pantbrev	10 509 000	10 509 000
<b>Summa</b>	<b>10 509 000</b>	<b>10 509 000</b>

## Underskrifter

Hägersten, 2020 - 10 - 06  
Ort och datum

Stefan Wallgren  
Stefan Wallgren  
Ordförande

Håkan Ekman  
Håkan Ekman  
Ledamot

Emelie Gyllander Tano  
Emelie Gyllander Tano  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 14

Peter Ohlsson  
Peter Ohlsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tryckstenen 3 Organisationsnummer 769607-5154

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tryckstenen 3 för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

#### *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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något åt detta.

#### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Tryckstenen 3 för räkenskapsåret  
2019-07-01--2020-06-30.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalande*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 mitt uttalande.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Nacka den 14/10 2020



Peter Ohlsson  
Revisor