



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alprosen i Mariehäll



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2078.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Babak Kananizadeh	Ordförande	Tillträder from 201222
Lars Göran Jonnerhag	Vice ordförande	Avgår from 201222
Willjam Strömberg	Vice ordförande	Tillträder from 201222
Matteus Benjaro	Ledamot	Tillträder from 201222
Babak Kananizadeh	Ledamot	Avgår from 201222
Ramtin Parvini	Ledamot	Avgår from 201222
Nora Poormortezavy	Ledamot	Tillträder from 201222
Riim Saro	Ledamot	
Jacob Fredrik Leonard Widén	Ledamot	Avgår from 201222
Carl Wilhelm Dingertz	Suppleant	
Ramtin Parvini	Suppleant	Tillträder from 201222

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Louis Perikala

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-02. Extra stämma med anledning av att besluta om bordlagda punkter från ordinarie stämma 2020.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-21. Extra stämma för att välja in en ny styrelse med anledning av avhopp och flyttar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alphyddan 11	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 0 och består av 2 flerbostadshus.

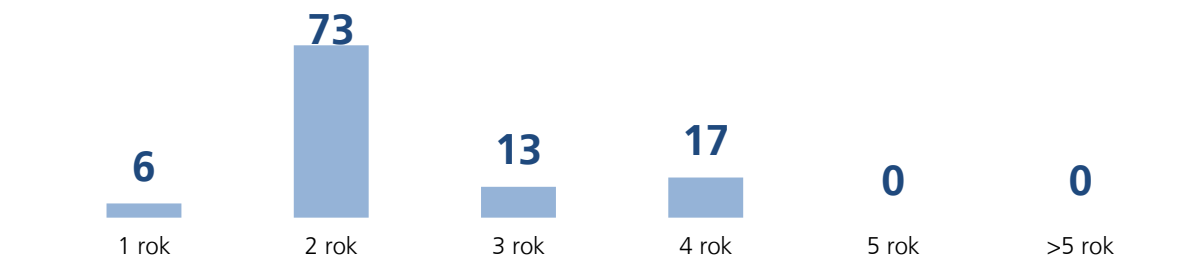
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 160 m², varav 6 381 m² utgör lägenhetsyta och 779 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	424 m ²	2033-03-31
Barngymnastik	204 m ²	2023-08-31
Restaurang	151 m ²	2024-03-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelgarage

Garage med 52 st bilplatser

Parkeringsplatser, 3 st.

Barnvagnsförråd, 6 st.

Takterrasser, 3 st.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2078.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring värmebatterier	2021	
Rengöring värmeväxlare (stor) ventilation	2021	
OVK-besiktning	2021	FT/FTX-system lägenheter och lokaler
Buskar beskärning	2021	20-40 m2
Målning av utemöbler	2022	Soffor och bord
Kantskärning gräsytor	2023	5-100 m
Buskar omplantering	2024	5-20 m2
Målning av skyddsräcken	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	SBC
Skötsel av utemiljö	N.A. Tur AB

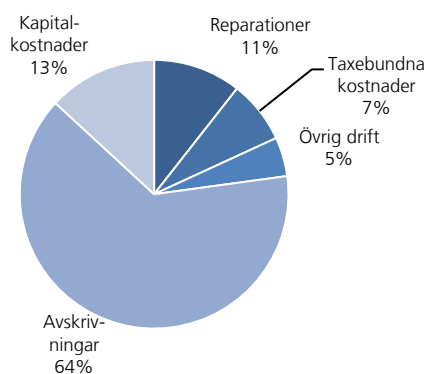
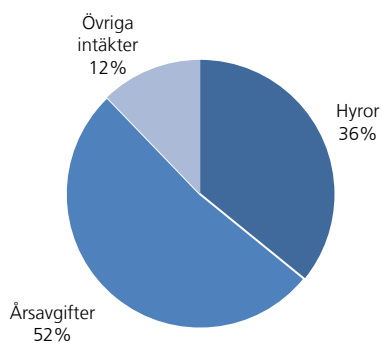
Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar med att upprätta en 5-årsbudget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 910 533
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	7 544 608
Finansiella intäkter	0
Minskning kortfristiga fordringar	582 986
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	8 127 594
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 474 143
Finansiella kostnader	1 916 250
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	2 310 750
Minskning av kortfristiga skulder	795 509
	8 496 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 541 474
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-369 059

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Individuell mätning och debitering:

Föreningen har under år 2020 haft en tvist med Storstaden Fastigheter AB gällande debitering av förbrukning av el och varmvatten, där föreningen fakturerades trots saknad av avtal. Tvisten slutade i en förlikning och föreningen slöt därefter ett eget avtal med Abentor Innovation AB för individuell mätning och debitering.

Vattenskada:

Under juni 2020 drabbades föreningen av en vattenskada från en lägenhet i trapphus 46A vilket orsakade skador för flera medlemmar och deras bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har därefter återställts till ursprungligt skick och kostnaderna reglerats via försäkringar.

Feldeklaration för år 2018:

föreningens deklaraionsombud har för deklarationen år 2018 lämnat in en felaktig deklaration, där de angett att föreningen är en oäkta bostadsrättsföreningen. Detta är just nu ett pågående ärende hos Skatteverket där styrelsen tillsammans med jurister från EY arbetar för att detta inte ska drabba föreningen ekonomiskt.

Övrigt:

Under verksamhetsåret har samtliga av föreningens avtal setts över, förhandlats om och nya avtal slutits. SBC har tagit över som både ekonomisk och teknisk förvaltare av fastigheten, samt den löpande fastighetskötseln. Räntan på två (2) av föreningens fyra (4) lån har förhandlats om till bunden ränta på 3 år och samlats i ett lån. Räntan på detta lån har sänkts till 0,79% vilket ger oss en genomsnittlig räntesats på 1,24%. Utöver detta har en extra amortering på 1 MSEK genomförts. Tack vare det goda kassaflödet i föreningen kan vi behålla avgifterna på samma låga nivåer som tidigare.

Utöver detta har det även anordnats med påskäggsjakt, Halloween-korvgrillning och julgranständning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

Flerårsöversikt

	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 389	2 726
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 241	18 603
Elkostnad/m ² totalyta	136	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	268	256

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	78	77	78	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 197	-7 612	-4 932	-252
Nettoomsättning (tkr)	7 224	7 288	3 944	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 381 m² bostäder och 779 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	427 527 500	0	0	427 527 500
Fond för yttre underhåll	1 326 186	1 228 286	97 900	0
S:a bundet eget kapital	428 853 686	1 228 286	97 900	427 527 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 131 109	-1 228 286	-7 710 389	-5 192 434
Årets resultat	-7 196 942	-7 196 942	7 612 489	-7 612 489
S:a ansamlad förlust	-21 328 050	-8 425 228	-97 900	-12 804 923
S:a eget kapital	407 525 636	-7 196 942	0	414 722 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 196 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 902 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 228 286
summa balanserat resultat	-21 328 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-21 328 051
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 224 052	7 047 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 555	240 817
Summa rörelseintäkter		7 544 608	7 288 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 009 328	-2 586 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 645	-799 138
Personalkostnader	Not 6	-235 169	-59 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 351 156	-9 621 024
Summa rörelsekostnader		-12 825 299	-13 066 535
RÖRELSERESULTAT		-5 280 691	-5 778 535
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 916 250	-1 833 966
Summa finansiella poster		-1 916 250	-1 833 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 196 942	-7 612 489
ÅRETS RESULTAT		-7 196 942	-7 612 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	465 038 580	473 908 000
Inventarier	Not 9	58 606 221	59 087 957
Summa materiella anläggningstillgångar		523 644 801	532 995 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		523 644 801	532 995 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 038	741 127
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	344 112	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 213	5 741
Summa kortfristiga fordringar		427 363	746 924
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 278 049	1 910 533
Summa kassa och bank		1 278 049	1 910 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 705 412	2 657 457
SUMMA TILLGÅNGAR		525 350 213	535 653 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		427 527 500	427 527 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 326 186	0
Summa bundet eget kapital		428 853 686	427 527 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 131 109	-5 192 434
Årets resultat		-7 196 942	-7 612 489
Summa fritt eget kapital		-21 328 050	-12 804 923
SUMMA EGET KAPITAL		407 525 636	414 722 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 223 000	90 138 750
Summa långfristiga skulder		55 223 000	90 138 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 172 000	28 567 000
Leverantörsskulder		435 464	470 743
Skatteskulder		265 480	656 880
Övriga skulder		33 258	188 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	695 375	909 016
Summa kortfristiga skulder		62 601 577	30 792 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		525 350 213	535 653 414

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Markanläggning	25 år	25 år
Inventarier	80 år	80 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	3 918 771	3 863 140
	Hyror lokaler momspliktiga	1 904 106	2 123 178
	Hyror garage moms	1 100	0
	Hyror parkering	1 326	19 508
	Hyror garage	799 166	815 585
	Bredbandsintäkter	17 985	0
	Hysesrabatt	-23 252	0
	Hysesreduktion moms parkering	0	-431 491
	Vattenintäkter	179 013	203 210
	Vattenintäkter moms	12 320	14 830
	Elintäkter	350 194	308 440
	Elintäkter moms	26 585	112 268
	Värmeintäkter	12 480	14 640
	Överlåtelse/pantsättning	24 203	4 000
	Öresutjämning	55	-125
		7 224 052	7 047 184
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	4 700	0
	Försäkringsersättning	67 475	0
	Övriga intäkter	248 380	240 817
		320 555	240 817

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 858	0
	Snöröjning/sandning	8 511	0
	Städning entreprenad	10 334	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 382	0
	Sotning	-5 586	0
	Myndighetstillsyn	31 242	0
	Garage/parkering	4 769	0
	Gård	9 828	0
	Serviceavtal	17 566	0
	Förbrukningsmateriel	1 444	0
	Fordon	8 992	130
		105 338	130
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 429 562	717 230
	Entré/trapphus	9 698	0
	Lås	13 703	0
	VVS	2 725	0
	Mark/gård/utemiljö	12 931	0
	Skador/klotter/skadegörelse	734	0
	Vattenskada	79 156	0
		1 548 509	717 230
	Taxebundna kostnader		
	El	975 904	1 233 812
	Värme	-320	0
	Vatten	110 713	251 077
	Sophämtning/renhållning	18 519	18 208
		1 104 816	1 503 097
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 625	73 980
	Självrisk	47 300	0
	Kabel-TV	0	159 517
		117 925	233 497
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 740	132 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 009 328	2 586 694
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	756	0
	Tele- och datakommunikation	2 386	0
	Juridiska åtgärder	76 645	0
	Revisionsarvode extern revisor	70 248	35 000
	Föreningskostnader	2 975	7 391
	Styrelseomkostnader	1 581	0
	Förvaltningsarvode	11 107	-11 887
	Administration	7 539	12 222
	Konsultarvode	56 102	740 000
	Föreningsavgifter	0	5 142
	Övriga driftkostnader	0	11 270
		229 645	799 138

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 780	45 416
	Löner	18 167	0
	Sociala kostnader	56 222	14 264
		235 169	59 680

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	9 621 024
	Stomme och grund K3	1 915 996	0
	Yttertak K3	273 714	0
	Fasader/balkonger K3	547 428	0
	Stomkomplettering förening K3	3 503 536	0
	Stomkomplettering medlem K3	2 190 805	0
	Markanläggning	437 942	0
	Inventarier	481 736	0
		9 351 156	9 621 024

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	487 210 475	487 210 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	487 210 475	487 210 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 302 475	-3 681 451
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 869 420	-9 621 024
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 171 895	-13 302 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	465 038 580	473 908 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	98 536 950	98 536 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	148 200 000	148 200 000
	Taxeringsvärde mark	73 074 000	73 074 000
		221 274 000	221 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 000 000	208 000 000
	Lokaler	13 274 000	13 274 000
		221 274 000	221 274 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 217 025	60 217 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 217 025	60 217 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 129 068	-1 129 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-481 736	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 610 804	-1 129 068
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 606 221	59 087 987
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	0	56
	Momsavräkning	888	0
	Klientmedel hos SBC	263 425	0
	Fordringar kreditfakturor	79 799	0
		344 112	56
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	6 420	5 741
	Serviceavtal	14 793	0
		21 213	5 741
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	1 228 286	0
	Reservering enligt stämmobeslut	97 900	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 326 186	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,850 %	30 000 000	30 000 000	Rörligt lån
Danske Bank	1,650 %	30 000 000	30 000 000	Rörligt lån
Danske Bank	0,710 %	56 395 000	0	2023-10-02
Danske bank	0,000 %	0	28 567 000	Löst lån
Danske bank	0,000 %	0	30 138 750	Löst lån
Summa skulder till kreditinstitut		116 395 000	118 705 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 172 000	-28 567 000	
		55 223 000	90 138 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 535 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	117 784	91 330
Vatten	33 179	39 958
Sophämtning	18 519	8 000
Extern revisor	35 000	35 000
Arvoden	33 611	0
Sociala avgifter	10 559	0
Ränta	4 029	0
Avgifter och hyror	434 183	690 258
Miljötillsyn	0	19 470
Redovisning	0	25 000
Vatten	0	39 958
Snöröjning	8 511	0
	695 375	909 016

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta arbeten med att installera 10 st elbilsladdare i garage .

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Babak Kananizadeh
Ordförande

Willjam Strömberg
Vice ordförande

Matteus Benjaro
Ledamot

Nora Poormortezavy
Ledamot

Riim Saro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

bokslut-fb-2638-2021-05-24


Unikt dokument-id:

7392c122-97de-45cc-adba-f673f7d2582f

Dokumentets fingeravtryck:

b6dafd274fcb08b0bf98a10090269f73255a45b0820ff0e640f0f1045a7f907adf4
37dc2e51eeb7791f08ab2cf11e15ce266305fafa330e3d2c099583d2cfc8e

Undertecknare

 Babak Kananizadeh E-post: babak83@hotmail.com Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.112.18.133 IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Babak Kananizadeh (198311240397) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-27 13:14:46 UTC
 Willjam Strömberg E-post: willjam.stromberg@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 90.0 on iOS 14.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 213.112.113.58 IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : WILLJAM STRÖMBERG (199207040735) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-28 10:07:46 UTC
 Riim Saro E-post: riim.saro@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 11 SA SM-G973F (smartmobil) IP nummer: 213.112.23.47 IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : RIIM SARO (199010315043) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-28 12:01:40 UTC
 Matteus Benjaro E-post: matteusbenjaro@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.5 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 213.112.112.50 IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : MATTEUS BENJARO (199112182655) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-28 12:08:30 UTC

NP

Nora Poor Mortezy

E-post: noraalexandra@live.se
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.112.114.166
IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Nora
Poor Mortezy (199405084402)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-01 05:06:44 UTC

EM

Erik Mauritzson

E-post: erik.mauritzson@se.ey.com
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 145.62.64.102
IP Plats: Münster, North Rhine-Westphalia, Germany

Undertecknad med BankID : ERIK
MAURITZSON (198207166235)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-01 05:24:55 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-01 05:24:55 UTC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll, org.nr 769629-1207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

20 Brf Alprosen Revisionsberättelse

Unikt dokument-id:

7831bb5a-e03f-40b8-bcc0-bfba6adaec4d

Dokumentets fingeravtryck:

4ab7a26394870dcea315ef8f07bc8615596afed8fe8e3de49e0df9783e4a63032
afd7e31cdfc051be5e3377b062359d09a5e3f1d53c8577aae1e1088f06f7848

Undertecknare



Erik Mauritzson

E-post: erik.mauritzson@se.ey.com

Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 145.62.64.102

IP Plats: Münster, North Rhine-Westphalia, Germany

Undertecknad med BankID : ERIK
MAURITZSON (198207166235)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-01 05:26:12 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-01 05:26:12 UTC



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se