

Årsredovisning 2020

BRF Åkistan i Solna



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Ålkistan i Solna

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	7

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Solna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter. 171 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus. Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att **främja** medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06 -27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001 -05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 kvm, varav 12 243 kvm utgör lägenhetsyta och 501 kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera. 9 garageplatser uthyrs fram t.o.m. 2021-06-30 till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och 15 platser till medlemmar i Brf Ålkistan. Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 80 platser med elstolpar för motorvärmare och 6 platser med laddboxar för el- och elhybridfordon.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 231 (238) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 22 (13) överlåtelse skett.

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar och 4 medlemmar representerades genom fullmakter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 2 år
Taro Bruneheim	Kassör	mandattid 2 år
Lillemor Stålhammar	Sekreterare	mandattid 1 år
Håkan Nyström	Ledamot	mandattid 1 år
Johan Sjölander	Ledamot	mandattid 2 år
Pehr Andersson	Ledamot	mandattid 1 år
Torbjörn Curtsson	Ledamot	mandattid 1 år
Rasmus Larsson	Suppleant	mandattid 1 år
Per-Olof Hellström	Suppleant	mandattid 1 år

Aktuell mandattid för ledamöterna Lillemor Stålhammar, Håkan Nyström, Pehr Andersson upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Aktuell mandattid för suppleanterna Rasmus Larsson och Per-Olof Hellström upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Torbjörn Curtsson flyttar från BRF Ålkistan och avgår vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Taro Bruneheim har valt att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Taro Bruneheim, Johan Sjölander, Håkan Nyström, Lillemor Stålhammar, Torbjörn Curtsson och Pehr Andersson två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Från och med september 2020 hölls styrelsemöten genom video- och telefonmöten.

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2020, har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) som själva utsett sina revisorer.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bert Anderbring (sammankallande), Suzanne Gustafzon och Yvonne Berg som omvalts för 1 år vid föregående föreningsstämma.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2020 som bestämdes vid 2020 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 236.500 kronor inklusive sociala avgifter.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripstigen 2	Ripstigen 4	Ripstigen 6	Ripstigen 8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrrummare	42	11	11	10	10
Totalt	177	55	42	40	40

Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca 18 m² och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattnings-, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

Underhåll

Styrelsen har utfört årlig besiktning av fastigheten och dess mark- och gårdsytor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Modernisering av inomhusbelysning i trapphusen och tvättstugorna
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2020
- Installation av IMD lösning för gruppavtal el. Aktivering av gruppmätning och debitering kvartal 3 2020
- Ommålning av alla utrymningsvägar (brandtrappor) och källargångar
- Upphandling av renovering och modernisering av befintliga hissar
- Inspektion av alla balkonger (infästningar och inglasningar)
- Konkurrensutsättning av föreningens försäkringsavtal – fortsatt avtal med Trygg Hansa och fortsatt BRF gruppörsäkring

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2021)

- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2021
- Start av hissrenoveringsprojekt Ripstigen 8 som pilothiss. (Återstående hissar planerade under kvartal 3 och 4)
- Modernisering av inomhusbelysning i brandtrapporna och diverse rum i källarplan
- Inspektion och filmning av stammar
- Byte av städfirma från 1 april, provperiod 6 månader

På grund av rådande pandemi ställdes icke-akuta åtgärder och vår- och höststädningarna in.

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Modernisering av inomhusbelysning	2020	
Installation av IMD	2020	IMD-lösning aktiverad kvartal 3
Ommålning av utrymningsvägar och källargångar	2020	
Besiktning av alla balkonger	2020	
Ommålning av alla trapphus	2019	
Upprustning av lekparksmiljön	2019	
modernisering av utomhusbelysning	2017 - 2019	
Installation av 6 laddstolpar	2018	
Justering av värmesystem	2018 - 2019	Etapp 1 med uppföljande intrimning Q1 2019
Uppfräschning av innemiljöer påbörjas	2018	Marmorslipning av trapphusen och entréerna
Högtrycksspolning av stammar	2018	10 års åtgärd
OVK	2015	Enligt lag, underkänd besiktning.
OVK	2017	Ombesiktning. Godkänd OVK
Byte av Undercentral för värme	2016	Ripstigen 2, en undercentral för alla hus
Byte av frånluftsfläktar	2013 - 2014	Ripstigen 6 2013, Ripstigen 2, 4, 8 2014
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasadrenovering	2014 - 2015	Samtliga ytor
Tilläggsisolering och putsning av fasader på Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3
Isolering husgrunder Ripstigen 2 - 8	2012	Isolering och dränering har utförts
Tilläggsisolering och putsning av fasad Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Undersökning fasader samtliga hus status och eventuell rasrisk	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Reparation av fasadskador	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna reparerades och putsades om
Renovering tvättstuga	2010	Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare	2009	Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Solnabostäder 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Omputsning av fasad		Av Solnabostäder på 1990-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning och planer för återvinning av Frånluftsvärme och bergvärmeanläggning	2018	Parkerad till 2021
Modernisering av låssystem påbörjas	2019	
Renovering och modernisering av hissar	2021	Startar kvartal 2 och beräknas avslutas kvartal 4 2021
Spolning och filmning av horisontella stammar	2021	
Genomgång av garagelängor och planering av underhållsåtgärder för både garage och parkeringsområde	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Skurgubben AB	Avtal tecknat för provperiod om 6 månader med start 1 april 2021
Avtal för modernisering och renovering av hissar	Hisscraft AB – Avtal tecknat 10 mars 2021
Gruppavtal bredband 1000Mb	Stockholms Stadsnät
Digital-TV och Internet	COMHEM
Hiss service	Hisscraft AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk Förvaltning	Cura Center AB
Ventilation	Indoor
Sophämtning och grovsopor	PreZero
Returpapper	Stena Recycling
Elförsörjning	Vattenfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Fastighetsägarnas Service AB
Marsköttsel, sommar och vinter	Två Smälänningar AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Trappstädning	FIGO Städ AB – avslutad 31 mars 2021

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	648	634
Totala intäkter kr/kvm	744	732
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	341	289
Belåning, kr/kvm	684	692
Räntekänslighet	1%	1%
Totala driftkostnader kr/kvm	390	432
Energikostnader kr/kvm	156	151

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 127	8 959	8 612	8 658	8 559
Resultat efter finansiella poster	193	768	-208	1 254	271
Soliditet	93%	94%	91%	89%	87%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		9 126 931
Rörelsekostnader	-	8 801 367
Finansiella poster	-	132 280
Årets resultat		193 283
Planerat underhåll	+	2 215 627
Avskrivningar	+	1 773 162
Årets sparande		4 182 073
Årets sparande per kvm total yta		341

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 540 422	2 879 010	-9 486 639	768 341
Reservering till fond 2019		749 547	-749 547	
Ianspråktagande av fond 2019		-972 390	972 390	
Balanserad i ny räkning			768 341	-768 341
Upplåtelse lägenheter	0			
Årets resultat				193 283
Belopp vid årets slut	147 540 422	2 656 167	-8 495 455	193 283

BRF Ålkistan i Solna
Org.nr 769605-8697

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 495 455
Årets resultat	193 283
	<hr/>
	-8 302 172

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-2 271 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 215 627
Balanserat resultat	-8 246 799
	<hr/>
	-8 302 172

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 302 172
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Älkistan i Solna**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 126 931	8 959 460
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 584 609	-5 823 038
Övriga externa kostnader	Not 3	-154 039	-171 676
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-289 557	-283 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 773 162	-1 806 007
Summa rörelsekostnader		<u>-8 801 367</u>	<u>-8 084 402</u>
Rörelseresultat		325 564	875 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 171	22 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-154 451</u>	<u>-128 759</u>
Summa finansiella poster		<u>-132 280</u>	<u>-106 717</u>
Årets resultat		193 283	768 341

**Brf Älkistan i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	139 942 289	141 713 544
Inventarier och maskiner	Not 8	0	1 906
		<u>139 942 289</u>	<u>141 715 450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 942 289</u>	<u>141 715 450</u>
Omsättningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 295	20 004
Övriga fordringar	Not 10	1 557 223	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	456 137	280 936
		<u>2 023 655</u>	<u>300 940</u>
Kassa och bank	Not 12	10 701 902	9 008 287
Summa omsättningstillgångar		<u>12 730 557</u>	<u>9 314 227</u>
Summa tillgångar		<u>152 672 846</u>	<u>151 029 677</u>

**Brf Älkistan i Solna**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 540 422	147 540 422
Yttre underhållsfond	2 656 167	2 879 010
	<u>150 196 589</u>	<u>150 419 432</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 495 455	-9 486 639
Årets resultat	193 283	768 341
	<u>-8 302 172</u>	<u>-8 718 298</u>
Summa eget kapital	<u>141 894 417</u>	<u>141 701 134</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>0</u>	8 487 276
	0	<u>8 487 276</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	8 392 732	0
Skatteskulder	880 519	276 234
Övriga skulder	24 474	15 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	Not 16	
	<u>1 467 145</u>	<u>530 413</u>
	10 778 429	841 267
Summa skulder	<u>10 778 429</u>	<u>9 328 543</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>152 672 846</u>	<u>151 029 677</u>

**Brf Ålkistan i Solna**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	193 283	768 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 773 162	1 806 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 966 446	2 574 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 718	6 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 544 430	-1 017 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 337 157	1 563 104
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-94 544	-3 094 544
Inbetalda insatser	0	2 795 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-94 544	-299 544
Årets kassaflöde	3 242 613	1 263 560
Likvida medel vid årets början	9 008 287	7 744 727
Likvida medel vid årets slut	12 250 900	9 008 287

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Älkistan i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Brf Ålkistan i Solna**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 677 420	7 518 984
Individuell mätning el	21 627	0
Hyror	1 201 562	1 103 528
Övriga intäkter	289 608	336 948
Bruttoomsättning	<u>9 190 217</u>	<u>8 959 460</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-63 286</u>	<u>0</u>
	9 126 931	8 959 460
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	417 194	912 245
Reparationer	396 228	344 426
El	352 937	281 147
Uppvärmning	1 384 781	1 352 124
Vatten	201 455	213 951
Sophämtning	201 933	245 183
Fastighetsförsäkring	248 684	242 936
Kabel-TV och bredband	381 970	400 890
Fastighetskatt och fastighetsavgift	281 423	272 219
Förvaltningsarvoden	412 282	585 527
Övriga driftkostnader	90 096	0
Planerat underhåll	2 215 627	972 390
	<u>6 584 609</u>	<u>5 823 038</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	12 197
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 577	34 908
Administrationskostnader	38 737	60 246
Extern revision	50 875	63 750
Konsultkostnader	118	575
Medlemsavgifter	6 732	0
	<u>154 039</u>	<u>171 676</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	237 000	225 900
Sociala avgifter	52 557	57 781
	<u>289 557</u>	<u>283 681</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	790	0
Övriga ränteintäkter	21 380	22 042
	<u>22 171</u>	<u>22 042</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	154 388	128 759
Övriga räntekostnader	63	0
	<u>154 451</u>	<u>128 759</u>



Brf Ålkistan i Solna

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 264 662	119 264 662
Ingående anskaffningsvärde mark	40 800 000	40 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 064 662	160 064 662
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 351 118	-16 579 704
Årets avskrivningar	-1 771 256	-1 771 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 122 374	-18 351 118
Utgående redovisat värde	139 942 288	141 713 544
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	247 000 000	247 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 489 000	2 489 000
Summa taxeringsvärde	249 489 000	249 489 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	715 678	0
Årets investeringar	0	715 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 678	715 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-713 772	0
Årets avskrivningar	-1 906	-34 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-715 678	-34 593
Bokfört värde	0	681 085
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 226	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 548 997	0
	1 557 223	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	456 137	280 936
	456 137	280 936
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

**Brf Ålkistan i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	8 432 789	6 411 963
Handelsbanken	2 260 095	2 587 306
Nordea	9 018	9 018
	10 701 902	9 008 287

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	193787	1,55%	2021-02-08	1 692 732	94 544
Stadshypotek AB	78290	1,50%	2021-03-04	6 700 000	0
				8 392 732	94 544

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 920 012

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 38 460 000 38 460 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	8 392 732	0
	8 392 732	0

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	13 559	0
Övriga kortfristiga skulder	0	19 350
	13 559	19 350

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 194	0
Förutbetalda hyror och avgifter	841 333	0
Övriga upplupna kostnader	614 618	530 413
	1 467 145	530 413

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
Hisrenoveringsprojektet startar under våren 2021. Avtal skrevs på 10 mars 2021. (styrelsen väntade in att covid-pandemin skulle klinga av och därför sköts även projektet fram Q1). Första betalningen gjord för 10 % av total entreprenad och beräknas vara klar Q4 2021. Totalt pris för entreprenaden enligt anbud inklusive option för automattörrar: 3 720 600 SEK exkl. moms Ersättning för ändringar och tillägsarbeten: • Timpris 690 kr per timme exkl. moms	



Org Nr: 769605-8697

Brf Ålkistan i Solna

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den dag som framgår av av min elektroniska underskrift

.....
Håkan Nyström

.....
Johan Sjölander

.....
Karin Skyman

.....
Lillemor Stålhammar

.....
Pehr Andersson

.....
Taro Bruneheim

.....
Torbjörn Curtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Sverige AB

.....
Per Andersson

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 09:03:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF ÅLKISTAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 11:15:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Jeanne Thérèse Skyman

Datum

Karin Skyman
Ordförande BRF Ålkistan
6304103663

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 11:01:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lillemor Stålhammar

Datum

Lillemor Stålhammar

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 15:04:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN NYSTRÖM

Datum

Håkan Nyström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 19:22:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Henrik Sjölander

Datum

Johan Sjölander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-17 20:23:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PEHR ANDERSSON

Datum

Pehr Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Peter Taro Bruneheim

Taro Bruneheim

2021-05-17 11:57:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THORBJÖRN CURTSSON

Torbjörn Curtsson

2021-05-17 10:49:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna, org.nr 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 09:04:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post