

# Årsredovisning 2019



Årsredovisning för

BRF Almen 10

716460–2000

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

## Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### **Styrelse och revisorer**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: ordförande Marcus Månsson, kassör Thomas Berglund, ledamöter, Ulrika Edbäck, Mårten Hansen, Tomas Hoszek samt suppleant Nicklas Bäckgren, Marlene Herrlin.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening eller enskilt av kassör Thomas Berglund.

I tur att avgå ur styrelsen efter ordinarie årsstämma för år 2020 är Thomas Berglund, Ulrika Edbäck, Mårten Hansen, Nicklas Bäckgren och Marlene Herrlin.

Extern revisor har varit Christina Björne Fornander.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 31 mars 2020. Styrelsen har under året haft 9 antal protokollförda sammanträden, samt därutöver kontinuerlig kontakt med varandra via styrelsechatten.

1 lägenhet har överlåtits under året. Ny medlem är Kaja-Lena Lundblad.

Föreningen har som tidigare 25 lägenheter och hyr ut 3 lokaler till hyresgäster.

#### **Händelser under året**

Hyror för samtliga tre (3) hyresgäster har justerats från och med 2020-01-01, enligt ökat KPI.

Upphandling på måleri av fönster har gjorts och kommer påbörjas under våren 2020.

Undersökning att förädla föreningens råvind pågår även under 2019. Val av utvecklare har fallit på Gleipnergruppen som också inledde föreningens arbete med en förstudie av vindprojektet. En inredd råvind är en dold tillgång för föreningen och innebär förutom de stora ekonomiska fördelarna även nya medlemmar och förbättrat nyttjande av fastighetens ytor. Styrelsen ser överlag en stor positiv och lönsam effekt med avyttring av föreningens råvind, inte minst vid samtidigt genomförande av föreliggande underhåll enligt plan. Ett antal möten har under året skett med medlemmarna och styrelsen beräknar ha en extrastämma för att rösta om försäljningen under mars 2020.

2 städdagar har genomförts med god stämning och uppslutning. Nya cykelställ har placerats ut på gården.

#### **Redovisningskommentar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag, K2

### Ekonomi

Följer man underhållsplanen för framtida reparationer krävs det medel. Medel är avsatta i balansräkningen sedan förra året och bokade under eget kapital. Styrelsen har för avsikt att föreslå för stämman att till kommande år avsätta medel motsvarande 316 445 kr i underhållsfonden under eget kapital vilket motsvarar underhållsplanens årliga avättning.

För byggda balkonger finns en fond för framtida renovering där man betalat in en avgift varje år fram till och med 2017.

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2019.

Taxeringsvärdet uppgår till 45 820 000 kronor varav byggnadsvärde 20 533 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor.

Avskrivning har skett totalt med 386 351 kr, varav med 2 % på fastigheten (318 600 kr) samt inventarierna med 10 - 20 % (67 751 kr).

Den totala skuldsättningen uppgår till 6 916 630 kr fördelad på åtta lån hos Stadshypotek. Föreningen har också en beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr som var utnyttjad 0 kr. Amortering på lånen 2019 har skett med 90 308 kronor.

Ett lån löper idag med rörlig ränta och sju lån med bunden ränta. Snitträntan för föreningens lån för 2019 uppgick till cirka 1,23%.

Vid årsslutet hade föreningen en likviditet på 1 693 713 kr.

Föreningens resultat för 2019 uppgår till ett underskott på 21 871 kr

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 351 093	1 330 871	1 328 068
Resultat efter finansiella poster	21 871	-89 757	-53 759
Soliditet, %	58	57	57

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	5 134 122	5 006 388	-	-233 963
Avsättning underhållsfond			316 445	-316 445
Årets resultat				21 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 134 122</b>	<b>5 006 388</b>	<b>316 445</b>	<b>-528 537</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-550 408
årets resultat	21 871
<b>Totalt</b>	<b>-528 537</b>
disponeras för underhållsfond	-316 445
balanseras i ny räkning	-212 092
<b>Summa</b>	<b>-528 537</b>

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror		441 594	421 368
Medlemsavgifter		909 499	909 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 351 093</b>	<b>1 330 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	2	-112 139	-205 870
Driftkostnader	3	-517 887	-551 783
Förvaltningskostnader	4	-156 926	-118 128
Övriga externa kostnader		-1	-
Fastighetsskatt		-63 995	-62 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-850 948</b>	<b>-938 776</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>500 145</b>	<b>392 095</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-318 600
Avskrivning enligt plan på inventarier		-67 751	-67 751
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-386 351</b>	<b>-386 351</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>113 794</b>	<b>5 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 945	-95 524
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	23
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 923</b>	<b>-95 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 871</b>	<b>-89 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 871</b>	<b>-89 757</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	10 624 888	10 943 488
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier	6	86 418	154 169
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 540 987</b>	<b>15 927 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa och bank		1 693 735	1 348 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 464	23 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 713 199</b>	<b>1 372 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 254 186</b>	<b>17 299 553</b>

OK

MM 8  
UE 4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Insatser		5 134 122	5 134 122
Upplåtelseavgifter		5 006 388	5 006 388
Underhållsfond		316 445	-
Balanserat resultat		-550 408	-144 206
Årets resultat		21 871	-89 757
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 928 418</b>	<b>9 906 547</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 916 630	7 006 938
Summa långfristiga skulder	7	6 916 630	7 006 938
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		47 726	54 870
Skatteskuld		3 902	3 144
Övriga skulder		369	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 624	134 168
Reserv balkong	8	193 517	193 517
Summa kortfristiga skulder		409 138	386 068
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 254 186</b>	<b>17 299 553</b>

OK

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	5-10

### Not 2 2 Kostnader för löpande rep. och underhåll

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Hiss	5 969	18 292
Reparation och underhåll	62 809	-
Oförutsedd reparation och underhåll	43 361	187 578
<b>Summa</b>	<b>112 139</b>	<b>205 870</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Städning	32 844	37 230
Fastighetsskötsel	39 098	31 695
Vatten och avlopp	35 690	40 947
El	30 997	27 554
Uppvärmning	270 175	236 796
Kabel TV	8 798	8 658
Ventilation	-	68 750
Sophämtning	45 331	45 840
Datakommunikation/stadsnät	19 500	19 500
Försäkringar	31 978	31 355
www.almen10.se	3 476	3 458
<b>Summa</b>	<b>517 887</b>	<b>551 783</b>

CF

MH  
WE  
4

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial samt post	1 593	402
SBC	20 020	4 390
Redovisning	36 975	48 825
Revisor	22 494	13 744
Bankkostnader	4 116	2 227
Konsultarvoden	56 728	26 250
Styrelsearvode	15 000	21 931
Övrigt	-	359
<b>Summa</b>	<b>156 926</b>	<b>118 128</b>

## Not 5 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnad fast.	12 033 452	12 033 452
	<u>15 929 552</u>	<u>15 929 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 986 064	-4 667 464
-Årets avskrivning enligt plan	-318 600	-318 600
	<u>-5 304 664</u>	<u>-4 986 064</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 624 888</b>	<b>10 943 488</b>

Taxeringsvärdet uppgår till 45 820 000 kronor varav byggnadsvärde 20 533 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kr.

## Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	787 910	787 910
Vid årets slut	<u>787 910</u>	<u>787 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-633 741	-565 990
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-67 751	-67 751
Vid årets slut	<u>-701 492</u>	<u>-633 741</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>86 418</b>	<b>154 169</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats ffd.	Bindningstid	2019
Stadshypotek	1,00%	rörligt 90 dagar	515 625
Stadshypotek	1,23%	2022-04-30	1 563 500
Stadshypotek	1,10%	2020-12-01	1 078 000
Stadshypotek	1,16%	2022-02-15	500 000
Stadshypotek	1,18%	2022-01-30	66 880
Stadshypotek	1,53%	2022-09-30	1 221 875
Stadshypotek	1,50%	2024-03-04	1 593 750
Stadshypotek	1,14%	2022-03-05	377 000
<b>Summa</b>			<b>6 916 630</b>

Samtliga lån löper med rörlig ränta. Snitträntan för föreningens lån för året uppgår till ca 1,23%

Beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken 300 000 kr, 0 kr utnyttjad.

**Not 8 Reserv balkong**

	<i>IB</i>	<i>2019</i>	<i>Summa</i>
Antal balkonger	19	-	19
Summa avsättning/år/ack	196 903	-	196 903
Utlägg för underhåll ack	-3 386	-	-3 386
<b>Summa</b>			<b>193 517</b>

OK

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and the number 4.



## Underskrifter

Solna 2020-03-23



Marcus Månsson  
Ordförande



Thomas Berglund  
Kassör



Ulrika Edbäck  
Ledamot

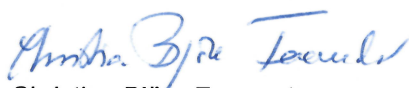


Märten Hansen  
Ledamot



Tomas Hoszek  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020



Christina Björe-Fornander  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 10

Org.nr 716460-2000

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 10 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

# Revidea

## Christina Fornander AB

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen 10 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen .

Täby den 23 mars 2020



Christina Björe Fornander  
Godkänd revisor