

Årsredovisning

för

Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

HB
WAH
SS

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger sedan 2002-09-24 fastigheten Almen 3 i Solna Stad. Fastigheten som byggdes 1937 är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare.

Fastigheten rymmer 20 lägenheter varav 1 upplåts med hyresrätt och 19 med bostadsrätt. Därutöver finns 2 st lokaler för uthyrning, båda har under året varit fullt uthyrda.

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen ordinarie ledamöter i styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighets AB Stockholmia. Avtalet gäller ett år i taget.

Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Solna och har sedan ordinarie föreningsstämman 2019-06-17 haft följande sammansättning

Anna Hårdén	Ordinarie ledamot
Hilda Bjurberg	Ordinarie ledamot
Sandra Sibring	Ordinarie ledamot
Viktor Naeslund	Ordinarie ledamot
Linus Fredriksson	Suppleant
Elly Jonasson	Suppleant

HB
WAH
S.S

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens genomfört följande,

- Omförhandlat ett av lånen
- Genomfört OVK besiktning med godkänt resultat
- Byt termostatventiler och injusterat värmesystemet
för att få ett mer optimerat värmesystem som leder till minskade värmekostnader
- Upprustning av grusvägen på baksidan tillsammans med grannföreningarna
- Renovering och målning av trapphuset

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 26 medlemmar, jämfört med föregående års 25 medlemmar.

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett.

XB
WAA
S.S

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	841	809	797	795
Resultat efter finansiella poster	-146	73	19	23
Soliditet (%)	57	58	57	57

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 965	1 179	468	-3 258	106	10 460
Avsättning till balkongfond			19			19
Disposition av föregående års resultat:				22	-106	-84
Upplösning f. yttre underhåll			84			84
Årets resultat					-146	-146
Belopp vid årets utgång	11 965	1 179	571	-3 236	-146	10 334

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 236 519
årets förlust	-145 757
	-3 382 276
behandlas så att till yttre fond avsättes	84 285
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-3 485 941
	-3 382 276

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HB
WAH
S.S

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	840 690	808 597
Övriga rörelseintäkter		8 744	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		849 434	808 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-628 091	-364 821
Övriga externa kostnader		-112 021	-104 603
Personalkostnader		-3 996	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 439	-182 192
Summa rörelsekostnader		-926 547	-657 610
Rörelseresultat		-77 113	150 987
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-68 644	-44 762
Summa finansiella poster		-68 644	-44 762
Resultat efter finansiella poster		-145 757	106 225
Resultat före skatt		-145 757	106 225
Årets resultat		-145 757	106 225

HB
WATHA
S.S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	17 116 590	17 299 029
Summa materiella anläggningstillgångar		17 116 590	17 299 029
Summa anläggningstillgångar		17 116 590	17 299 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 983	9 393
Övriga fordringar		36 494	1 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 946	2 407
Summa kortfristiga fordringar		65 423	13 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		866 986	858 016
Summa kassa och bank		866 986	858 016
Summa omsättningstillgångar		932 409	871 360
SUMMA TILLGÅNGAR		18 048 999	18 170 389

#3
UNAH
S.S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	9	571 334	467 669
Summa bundet eget kapital		13 715 784	13 612 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 236 519	-3 258 458
Årets resultat		-145 757	106 225
Summa fritt eget kapital		-3 382 276	-3 152 233
Summa eget kapital		10 333 508	10 459 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 435 000	7 456 250
Summa långfristiga skulder		7 435 000	7 456 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	25 000
Leverantörsskulder		28 512	28 914
Skatteskulder		71 800	70 720
Övriga skulder		3 442	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	151 738	129 164
Summa kortfristiga skulder		280 492	254 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 049 000	18 170 389

HB
W AH
S.S

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar en linjär avskrivning av fastigheten.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	49 836	47 236
Hysesintäkter lokaler ej moms	192 000	176 229
Årsavgifter	585 132	585 132
	13 722	
	840 690	808 597

HB
W AH
S.S

Not 3 Drift

	2019	2018
Vatten och avlopp	-30 632	-26 129
Fjärrvärme	-147 564	-153 838
Belysning (fastighetsel)	-27 456	-26 449
Renhållning (sopor)	-22 011	-26 759
Snöröjning	-4 125	0
Trappstädning	-24 000	-22 614
Försäkringspremier	-12 045	-11 714
Fastighetsskatt	-35 950	-35 850
Hyressättningsavgift	0	-275
Sotning	-27 575	0
	-331 358	-303 628

Not 4 Underhåll

	2019	2018
Utvändiga arbeten	-23 242	-1 500
Invändiga arbeten	-240 011	-30 590
Lägenhetsarbeten	-23 069	-8 743
Serviceavtal	-10 411	-20 360
	-296 733	-61 193

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostn för långfr sk	-68 141	-43 116
Övriga räntekostnader	-503	-1 646
	-68 644	-44 762

HB
WAH
S.S

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Ingående avskrivningar	-1 011 799	-915 439
Årets avskrivningar	-96 360	-96 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 108 159	-1 011 799
Utgående redovisat värde	14 329 146	14 425 506

Not 7 Stambyte

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Ingående avskrivningar	-806 028	-738 859
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 197	-806 028
Utgående redovisat värde	2 485 268	2 552 437

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 750	398 577
Inköp		74 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	472 750	472 750
Ingående avskrivningar	-151 664	-133 001
Årets avskrivningar	-18 910	-18 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 574	-151 664
Utgående redovisat värde	302 176	321 086

HB
WAH
S.S

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	467 669	385 880
Årets avsättning	84 285	62 409
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
	571 334	467 669

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 8818056	0,90	2020-01-22	5 000 000	5 000 000
Nordea 3978 8878105	0,90	2021-01-20	2 460 000	2 481 250
			7 460 000	7 481 250
Kortfristig del av långfristig skuld			25 000	25 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

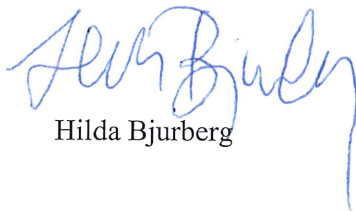
	2019-12-31	2018-12-31
Uppl kostn o förutbet int	40 577	27 490
Upplupna utgiftsräntor	11 376	10 141
Förskottsbetalda avgifter och hyror	99 785	91 533
	151 738	129 164

10
VNAH
S.S

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

28/4 2020

Stockholm



Hilda Bjurberg



Viktor Naeslund

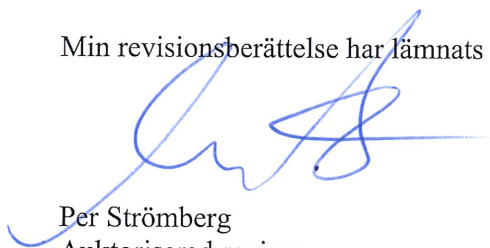
Sandra Sibring



Anna Hårdén



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Per Strömberg
Auktoriserad revisor

HB
VN AH
SS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 3

Org.nr 769608-0923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 3 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen 3 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

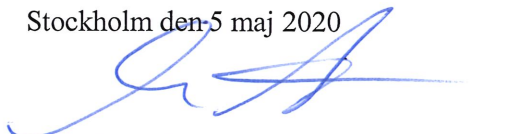
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 5 maj 2020



Per Strömberg
Auktoriserad revisor