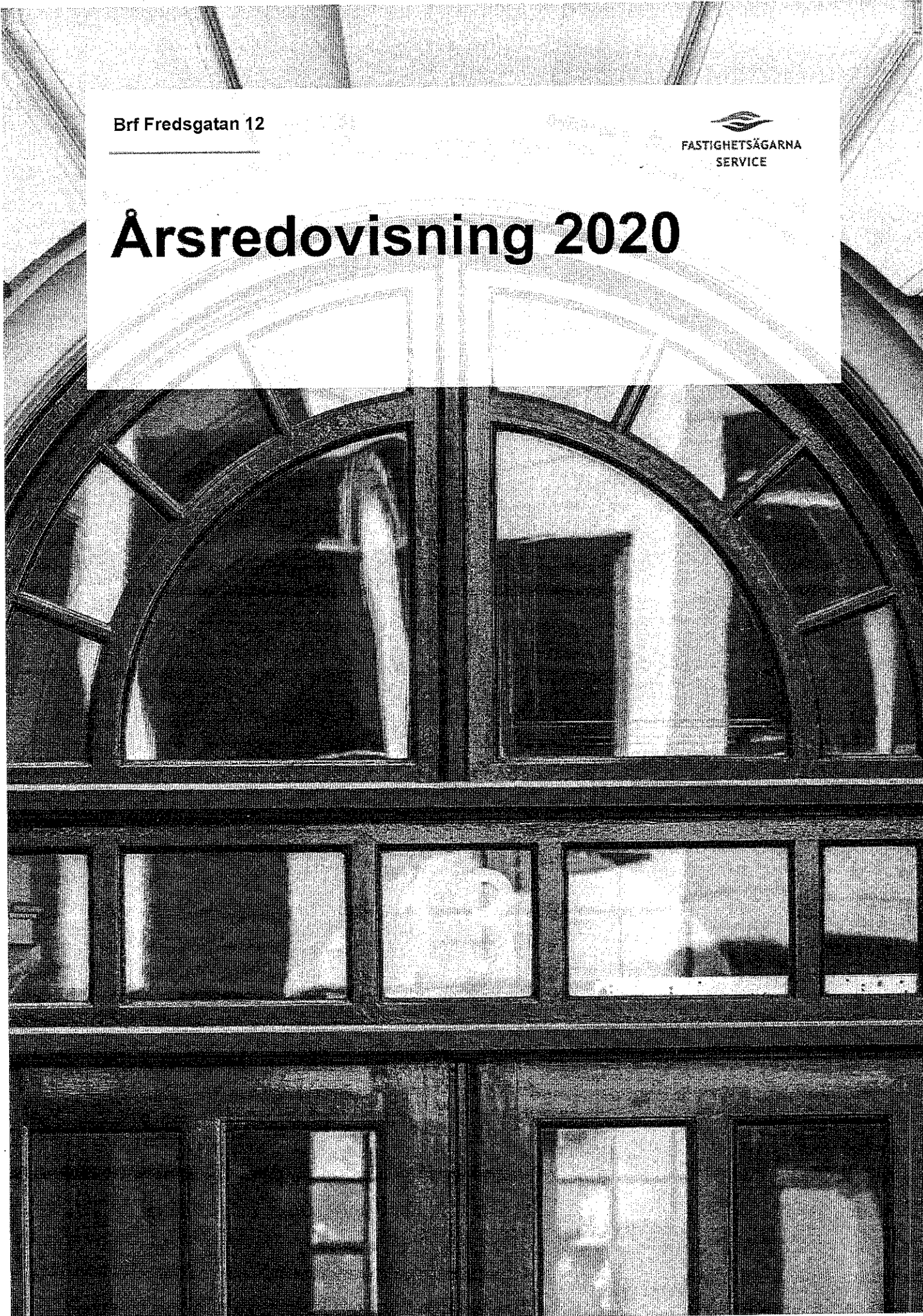


Brf Fredsgatan 12


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 12
769612-1966

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fredsgatan 12 (769612-1966) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades xxxx-xx-xx. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades xxxx-xx-xx och nuvarande stadgar registrerades xxxx-xx-xx. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Fredsgatan 12 A,B. Snickaren 1 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 438
2	Lägenheter, hyresrätt	90
3	Lokaler, hyresrätt	189

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-21. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Victor Boman	Kassör
Martin Jacobsson	Suppleant
Henrik Gustavsson	Sekreterare
Düzgün Stenmark	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Jacobsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

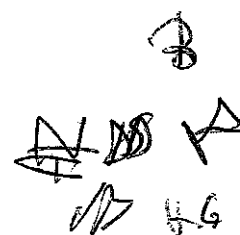
Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Bo Svensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Byta av armaturer i affärslokal.



Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2022	Dränering av husgrunden

Årsavgifter

Ingen planerad avgiftsförändring dock planeras för närvarande ett omfattande dräneringsarbete som kan leda till avgiftsförändringar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsförbättrande åtgärder i vissa lägenheter
Byte av lamparmatur i förrådsutrymmen på vind
Ny hyresgäst (affärslokal).

B
AR
AS
HG VD

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 516	1 552	1 519	1 462
Resultat efter fin. poster (tkr)	62	275	324	365
Soliditet (%)	53,6	53,3	51,9	50

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 002 674	917 481	18 231	-2 674 671	274 663	18 278 935
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			105 654	-105 654		
Balanseras i ny räkning				274 663	-274 663	
Årets resultat					61 871	61 871
Belopp vid årets utgång	19 002 674	917 481	123 885	-2 505 662	61 871	18 340 806

AR
HG.
VB
AS

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition


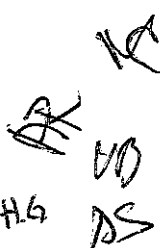
	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-2 505 662
Årets resultat	61 870
Totalt	<u>-2 443 792</u>
Avsättning till yttre fond	105 654
Uttag ur yttre fond	-105 654
Balanseras i ny räkning	<u>-2 443 792</u>
Summa	<u>-2 443 792</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials: \$, RR, H.G., VB, DS, K.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 516 440	1 551 934
Övriga rörelseintäkter		-	540
Summa rörelseintäkter		1 516 440	1 552 474
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 137 574	-954 228
Övriga externa kostnader	4	-20 356	-20 990
Personalkostnader och arvoden	5	-56 805	-57 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 908	-129 168
Summa rörelsekostnader		-1 330 643	-1 161 868
Rörelseresultat		185 797	390 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 445	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 371	-116 128
Summa finansiella poster		-123 926	-115 943
Resultat efter finansiella poster		61 871	274 663
Resultat före skatt		61 871	274 663
Årets resultat		61 871	274 663

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 354 662	33 470 558
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar		33 354 662	33 470 570
Summa anläggningstillgångar		33 354 662	33 470 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 814	16 415
Övriga fordringar		16 921	13 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 373	24 789
Summa kortfristiga fordringar		98 108	55 171
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		748 836	762 612
Summa kassa och bank		748 836	762 612
Summa omsättningstillgångar		846 944	817 783
SUMMA TILLGÅNGAR		34 201 606	34 288 353

AR
H.G.
V.B.
AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 002 674	19 002 674
Fond för yttre underhåll		864 442	758 788
Övriga fonder		917 481	917 481
Summa bundet eget kapital		<u>20 784 597</u>	<u>20 678 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 505 662	-2 674 671
Årets resultat		61 871	274 663
Summa fritt eget kapital		<u>-2 443 791</u>	<u>-2 400 008</u>
Summa eget kapital		<u>18 340 806</u>	<u>18 278 935</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	15 734 127
Summa långfristiga skulder		-	<u>15 734 127</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	15 543 189	-
Leverantörsskulder		33 469	47 931
Skatteskulder		11 688	7 781
Övriga skulder		137 100	75 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 354	143 619
Summa kortfristiga skulder		<u>15 860 800</u>	<u>275 291</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 201 606</u>	<u>34 288 353</u>

P
 VC
 VB
 H.G. AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Tvättstugeutrustning	-	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the number 46.

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 153 427	1 156 113
Hyror	356 405	386 291
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 608	9 530
	1 516 440	1 551 934

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	-	1 875
Städning	31 536	32 196
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 910	41 600
Trädgårdsskötsel	380	41 084
Sotning	-	30 000
Reparationer	181 421	142 737
EI	53 820	52 385
Uppvärmning	256 042	263 855
Vatten	85 258	74 154
Sophämtning	44 772	44 009
Försäkringspremie	39 900	38 878
Självrisk	8 507	-
Fastighetsavgift bostäder	44 299	42 687
Fastighetsskatt lokaler	18 180	18 180
Övriga fastighetskostnader	17 920	5 295
Kabel-tv/Bredband/IT	33 757	32 952
Förvaltningsarvode ekonomi	78 225	74 646
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	625
Panter och överlåtelser	6 799	9 300
Juridiska åtgärder	4 270	-
Övriga externa tjänster	8 275	7 770
	924 271	954 228
Underhåll		
Ventilation	170 008	-
Lås	43 295	-
	1 137 574	954 228
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	318	1 871
Konsultarvode	3 788	-
Besiktning- och utredningskostnader	-	4 119
Revisionarvode	16 250	15 000
Summa	20 356	20 990

AK
HG. VD
DS

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	11 805	12 482
	56 805	57 482

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.


Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 481 400	22 481 400
-Ombyggnad	69 870	69 870
-Mark	12 603 956	12 603 956
	35 155 226	35 155 226
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 684 668	-1 568 772
-Årets avskrivning enligt plan	-115 896	-115 896
	-1 800 564	-1 684 668
Redovisat värde vid årets slut	33 354 662	33 470 558
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 899 000	17 899 000
Mark	17 319 000	17 319 000
	35 218 000	35 218 000
Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	1 818 000	1 818 000
	35 218 000	35 218 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 750	132 750
	132 750	132 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 738	-119 466
-Årets avskrivning enligt plan	-12	-13 272
	-132 750	-132 738
Redovisat värde vid årets slut	-	12


 KP
 VB
 H.G. XS

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	748 836	762 612
Summa	748 836	762 612

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	Rörlig ränta	0,64%	4 401 128	4 517 846
Stadshypotek	Rörlig ränta	0,76%	5 468 281	5 528 281
Stadshypotek	Rörlig ränta	0,93%	5 673 780	5 688 000
			15 543 189	15 734 127

Kortfristig del av långfristig skuld -15 543 189

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 363 000	17 363 000
Summa ställda säkerheter	17 363 000	17 363 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

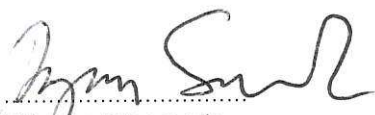
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

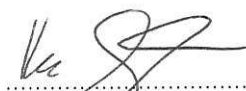

H.G. AS

Underskrifter

Stockholm 24/5 2021



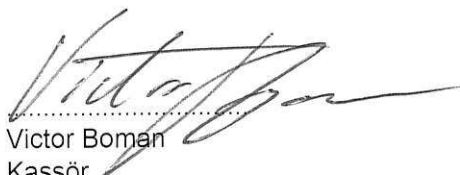
Düzgün Stenmark
Ordförande



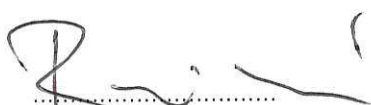
Henrik Gustavsson
Ledamot



Arja Rydningen
Ledamot



Victor Boman
Kassör



Rachid Alouani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24/5 2021



Bo Svensson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fredsgatan 12

Org.nr 769612-1966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fredsgatan 12 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

3

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2021-05-24



Bo Svensson
Revisor