

Årsredovisning

för

Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 fullvärdeförsäkrad 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 2018-06-11 haft följande sammansättning

Anna Hårdén	Ordinarie ledamot
Hilda Bjurberg	Ordinarie ledamot
Sandra Sibring	Ordinarie ledamot
Viktor Naeslund	Ordinarie ledamot
Linus Fredriksson	Suppleant
Fredrik Rydh	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande,

Bytt el och belysning på vinden till LED belysning med rörelsestyrning samt dragit fram el till uteterrassen

Förhandlat om lånet, delat upp lånet i två delar.

Tecknat nytt avtal med hyresgästen av stora lokalen, nytt tvåårs kontrakt

Genomfört radonmätning med godkänt resultat under gränsvärdet 200 Bq/m³

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 25 medlemmar, jämfört med föregående års 26 medlemmar.
Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	809	797	795	783
Resultat efter finansiella poster	106	19	23	-266
Soliditet (%)	58	57	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	386	-3 215	19	10 334
Avsättning till balkongfond			19			19
Disposition av föregående års resultat:				-43	-19	-62
Avsättning fond yttre			62			62
Årets resultat					106	106
Belopp vid årets utgång	11 965	1 179	467	-3 258	106	10 460

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 258 458
årets vinst	106 225
	-3 152 233

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	62 409
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-3 234 022
	-3 152 233

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	808 597	796 818
Övriga rörelseintäkter		0	1 226
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		808 597	798 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-364 821	-351 875
Övriga externa kostnader		-104 603	-141 142
Personalkostnader		-5 994	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 192	-179 472
Summa rörelsekostnader		-657 610	-676 485
Rörelseresultat		150 987	121 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-44 762	-102 188
Summa finansiella poster		-44 762	-102 187
Resultat efter finansiella poster		106 225	19 372
Resultat före skatt		106 225	19 372
Årets resultat		106 225	19 372

h

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	17 299 029	17 407 048
Summa materiella anläggningstillgångar		17 299 029	17 407 048
Summa anläggningstillgångar		17 299 029	17 407 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 393	1 344
Övriga fordringar		1 544	4 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 407	1 952
Summa kortfristiga fordringar		13 344	7 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		858 016	660 170
Summa kassa och bank		858 016	660 170
Summa omsättningstillgångar		871 360	668 055
SUMMA TILLGÅNGAR		18 170 389	18 075 103

14

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	10	467 669	385 880
Summa bundet eget kapital		13 612 119	13 530 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 258 458	-3 215 414
Årets resultat		106 225	19 372
Summa fritt eget kapital		-3 152 233	-3 196 042
Summa eget kapital		10 459 886	10 334 288
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	12	7 456 250	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 456 250	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	0
Leverantörsskulder		28 914	46 831
Skatteskulder		70 720	68 800
Övriga skulder		455	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	129 164	125 184
Summa kortfristiga skulder		254 253	240 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 170 389	18 075 103

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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	47 236	43 236
Hysesintäkter lokaler ej moms	176 229	168 452
Årsavgifter	585 132	585 132
	808 597	796 820

As

Not 3 Drift

	2018	2017
Vatten och avlopp	-26 129	-28 421
Fjärrvärme	-153 838	-151 583
Belysning (fastighetsel)	-26 449	-29 738
Renhållning (sopor)	-26 759	-26 811
Snöröjning	0	-7 575
Trappstädning	-22 614	-21 228
Försäkringspremier	-11 714	-11 676
Fastighetskatt	-35 850	-35 410
Hyressättningsavgift	-275	0
	-303 628	-312 442

Not 4 Underhåll

	2018	2017
Utvändiga arbeten	-1 500	-10 968
Invändiga arbeten	-30 590	-18 351
Lägenhetsarbeten	-8 743	-4 558
Serviceavtal	-20 360	-5 556
	-61 193	-39 433

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ej skattepliktiga räntor	0	1
	0	1

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostn för långfr sk	-43 116	-101 848
Ej avdragsgilla räntor	-1 646	-340
	-44 762	-102 188

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
Ingående avskrivningar	-915 439	-819 079
Årets avskrivningar	-96 360	-96 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 011 799	-915 439
Utgående redovisat värde	14 425 506	14 521 866

Not 8 Stambyte

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
Ingående avskrivningar	-738 859	-671 690
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 028	-738 859
Utgående redovisat värde	2 552 437	2 619 606

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 577	398 577
Inköp	74 173	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	472 750	398 577
Ingående avskrivningar	-133 001	-117 058
Årets avskrivningar	-18 663	-15 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 664	-133 001
Utgående redovisat värde	321 086	265 576

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	385 880	304 091
Årets avsättning	62 409	62 409
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
	467 669	385 880

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	-7 481 250	-7 500 000
	-7 481 250	-7 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 86 82731			0	7 500 000
Nordea 3978 88 18056	0,90	2020-01-22	5 000 000	0
Nordea 3978 88 18048	0,800	2019-01-29	2 481 250	0
			7 481 250	7 500 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

25 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl kostn o förutbet int	27 490	23 744
Upplupna utgiftsräntor	10 141	21 096
Förskottsbetalda avgifter och hyror	91 534	80 344
	129 165	125 184

B

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

2019-06-13

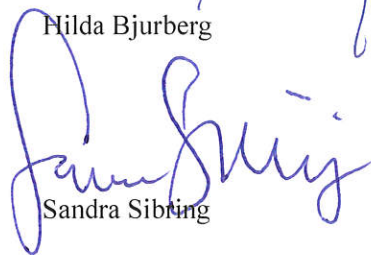
Stockholm



Hilda Bjurberg



Viktor Naeslund

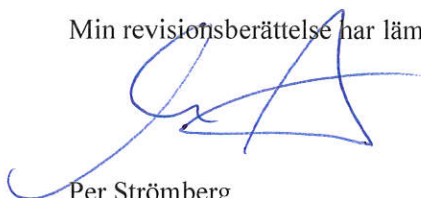


Sandra Sibbing



Anna Hårdén

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-14



Per Strömberg
Auktoriserad revisor





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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

14



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 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 Brf Almen 3 för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2019-06-14

Per Strömberg
Auktoriserad revisor