

Årsredovisning för  
**Brf Skorstenen**  
769610-6660

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 7 mars 2004 och registrerades den 16 mars samma år hos Bolagsverket. Ekonomiska planen godkändes den 11 juli och registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti -2004. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

### Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Matilda Uller Forss	Ordförande
Jan Malmberg	Kassör
Paul Sannerstedt	Sekreterare
Adam Nors	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot

### Valberedning

Frida Örnberg Meinking och Nicklas Nordeman.

### Revisor

Johan Rendert

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten utöver föreningens årsstämma. Ordinarie stämma hålls måndag 26 april 2021.

Styrelsearbetet har varit inriktat på att drift och förvaltning av fastigheten skall vara kostnadseffektiv, med bra kvalitet och ett långsiktigt fokus.

POS Fastighetsservice svarar för skötsel och städning av fastigheten. Kamerauppgifter har hanterats av SaveTime Ekonomikonsult AB. 2 städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren samt en gårdsfest.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Stockholm Skattsedeln 5.  
Nybyggnadsår: 1946. Tomtareal: 4061 m<sup>2</sup>  
Den totala bostadsytan är 1884 m<sup>2</sup>

Bostäder med bostadsrätt	1737 m <sup>2</sup>
Bostäder, hyreslägenheter	147 m <sup>2</sup>
Lokaler	110 m <sup>2</sup>
Parkeringsplatser	6 st

Fastigheten består av 36 lägenheter varav 33 bostadsrätter och 3 hyresrätter.

Föreningens lån uppgår till 6,9 miljoner, motsvarande ca 4000 kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

### Lägenhetsöverlåtelser

5 lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Energideklaration har tagits fram. Rengöring av ventilationskanaler har utförts.  
Ny hyresgäst har anskaffats till en av föreningens lokaler  
Under året har en större röjning på gården utförts. Skadade och sjuka träd har tagits bort.  
Fastighetens planteringar underhålls fortlöpande genom ogrärensning, klippa buskar etc.

Nytt torkskåp till tvättstugan inköpt. Källardörrar och soprumsluckor har målats om.  
Löpande mindre underhåll av byggnaden utförs kontinuerligt.  
Föreningen har av MSB blivit ålagda att iordningsställa ett skyddsrum.  
Arbetet kommer utföras under våren 2021.

**Medlemsinformation**

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
49 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 498	1 487	1 447	1 460	1 459
Resultat efter finansiella poster	113	-48	199	190	119
Soliditet %	78	78	68	68	68

### Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 150 275		4 061 726	258 792	747 153	-50 477
Disposition enl årsstämmobeslut					-50 477	50 477
Årets resultat						113 040
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>22 150 275</b>		<b>4 061 726</b>	<b>258 792</b>	<b>696 676</b>	<b>113 040</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserat resultatet:	
balanserat resultat	696 676
årets resultat	113 040
<b>Totalt</b>	<b>809 716</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	809 716
<b>Summa</b>	<b>809 716</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 498 355	1 487 205
Övriga rörelseintäkter	2	17 787	3 272
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 516 142</b>	<b>1 490 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 071 499	-1 193 047
Personalkostnader		-59 476	-56 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 989	-184 606
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 315 964</b>	<b>-1 434 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>200 178</b>	<b>55 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	9 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 138	-114 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 138</b>	<b>-104 248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 040</b>	<b>-48 348</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 040</b>	<b>-48 348</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-2 129
<b>Årets resultat</b>		<b>113 040</b>	<b>-50 477</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	33 717 020	33 901 626
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 158	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>33 744 178</u>	<u>33 901 626</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 744 178</u>	<u>33 901 626</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		264 762	279 940
Övriga fordringar		5 521	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 082	45 089
Summa kortfristiga fordringar		<u>320 365</u>	<u>325 220</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		785 379	565 489
Summa kassa och bank		<u>785 379</u>	<u>565 489</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 105 744</u>	<u>890 709</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>34 849 922</u>	<u>34 792 335</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 212 001	26 212 001
Yttre reparationsfond		258 792	258 792
Summa bundet eget kapital		26 470 793	26 470 793
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		696 676	747 153
Årets resultat		113 040	-50 477
Summa fritt eget kapital		809 716	696 676
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 280 509</b>	<b>27 167 469</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	6 900 000
Summa långfristiga skulder		0	6 900 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 900 000	50 000
Leverantörsskulder		59 994	78 496
Skatteskulder		116 804	111 816
Övriga skulder		25 238	22 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 377	461 879
Summa kortfristiga skulder		7 569 413	724 866
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 849 922</b>	<b>34 792 335</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	150
-Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnad	50
-Inventarier	5

### Definition av nyckeltal

#### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 190 748	1 126 839
Hysesintäkter, lokaler	82 031	77 154
Hysesintäkter, bostäder	189 574	226 627
Hyra P-plats	36 000	36 000
Övriga intäkter	2	20 585
	<u>1 498 355</u>	<u>1 487 205</u>
Övriga intäkter	17 787	3 272
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 516 142</b>	<b>1 490 477</b>



### Not 3 Avyttring Nordea Obligationsfond

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat vid avyttring av värdepapper	0	9 960
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9 960</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

#### *Driftkostnader*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	316 179	338 892
EI	49 887	50 397
Vatten och avlopp	61 510	61 136
Sophämtning	38 268	64 405
Städning	66 300	71 451
Fastighetsskötsel	56 775	55 212
Kabel-TV och Bredband	77 623	52 356
Fastighetsförsäkring	33 281	28 080
Förbrukningsmaterial, fastighet	9 689	2 504
Förbrukningsinventarier, fastighet	21 331	4 576
	<b>730 843</b>	<b>729 009</b>

#### *Reparationer och underhåll*

Gård	67 210	117 047
Vatten och avlopp	4 816	42 470
Värme	4 313	29 492
Tvättstugan	12 857	15 775
Huskropp	24 294	41 663
Övrigt	525	6 287
Självrisk vid skada	30 000	
	<b>144 015</b>	<b>252 734</b>

#### *Planerade underhåll*

Huskropp	22 500	0
	<b>22 500</b>	<b>0</b>

#### *Administrativa kostnader*

Telefon och porto	282	450
Övriga egna administrationskostnader	0	2 100
Kundförlust - konkurs lokalhyresgäst	24 250	0
Revisionsarvode	9 800	8 000
Ekonomisk förvaltning	50 804	71 438
- Örby	0	18 938
- SaveTime	50 804	52 500
Bankkostnader	3 178	2 768
Föreningsavgifter	5 130	5 030
Konsultarvoden	14 580	8 989
Mäklararvode	0	45 000

Övriga kostnader	7 963	9 687
	<u>115 987</u>	<u>153 462</u>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt	58 154	57 842
	<u>58 154</u>	<u>57 842</u>

**Summa**

<b>1 071 499</b>	<b>1 193 047</b>
------------------	------------------

**Not 5 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 291 025	25 291 025
	<u>25 291 025</u>	<u>25 291 025</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 862 290	-1 677 684
-Årets avskrivning enligt plan	-184 606	-184 606
	<u>-2 046 896</u>	<u>-1 862 290</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 244 129</b>	<b>23 428 735</b>
<b>Mark</b>	<b>10 472 891</b>	<b>10 472 891</b>
	<u>33 717 020</u>	<u>33 901 626</u>
Taxeringsvärde byggnad	25 209 000	25 209 000
Taxeringsvärde mark	19 462 000	19 462 000
	<u>44 671 000</u>	<u>44 671 000</u>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	171 514	171 514
-Nyanskaffningar	27 541	
	<u>199 055</u>	<u>171 514</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-171 514	-171 514
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-383	
	<u>-171 897</u>	<u>-171 514</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 158</b>	<b>0</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut\*

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 3978 88 77052 ränta 1,25% ränteändring 211117	6 850 000	6 900 000
Del av skuld som betalas inom ett år från balansdagen	50 000	50 000
	<b>6 900 000</b>	<b>6 950 000</b>

Amorteringar 2020

50 000

\*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 8 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 800 000	15 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den 10/4 2021



Matilda Uller Fors  
Ordförande



Jan Malmberg  
Ledamot

Adam Nors  
Ledamot





Paul Sannerstedt  
Ledamot

Mikael Johansson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021



Auktoriserad revisor  
Johan Rendert

## **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i Brf Skorstenen**  
Org.nr 769610-6660

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skorstenen 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 Brf Skorstenens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### ***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 Brf Skorstenen 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 lämpligt, 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 revisions sed 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:

- 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 ett bolag 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 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 Skorstenen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Skorstenen 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.

Stockholm den 16 april 2021.



Johan Rendert  
Auktoriserad revisor