



Årsredovisning 2020

BRF ALSTRÖMERGATAN 4-8

769605-0140



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALSTRÖMERGATAN 4-8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-11-04.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kättingen 24 på adressen Alströmergatan 4 i Stockholm. Föreningen har 5 hyreslägenheter, 32 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 2 757 kvm och 5 lokaler om 159 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Olof Bergvall | Ordförande |
| Helena Warnke | Ledamot |
| Helena Dowlati | Kassör |
| Ayan Malm | Sekreterare |
| Camilla Persson | Suppleant |
| Lars Edvard Lindahl | Suppleant |
| Liv Stein | Suppleant |
| Don Ekendahl | Ledamot (avgått december 2020) |
| Maria Aldebert | Ledamot (avgått augusti 2020) |

VALBEREDNING

Holger Hammar och Hanna Anesäter.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|---------------|-----------------------------|
| 2012 | Ny ventilationsanläggning |
| 2012 och 2013 | Fönstermålning |
| 2014 - 2015 | Nya hissar |
| 2016 | Renovering av båda gårdarna |
| 2019 | Låsbyte |

PLANERADE UNDERHÅLL

| | |
|-----------|---------------------------------|
| 2021 | Renovering av terrasser, hus 4 |
| 2021-2022 | Avluftning avlopp |
| 2021 | Underhåll av balkongdörrar |
| 2021 | Besiktning och underhåll av tak |

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB |
| Fastighetsskötsel, Återvinning | Fastighetsägarna |
| Grovsopor | Veolia |
| Hissar | Otis |
| Sophämtning | Stockholm Vatten och Avfall |
| Städning | Mickes fönsterputs och städ |
| Taskottning | WM Tak |
| Försäkring | Leif Bolander & Co |
| Avlopp | Avloppsteknik Svenska AB |

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelseinformation

Under året har två styrelseledamöter lämnat föreningen och därmed även sina uppdrag i styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Nya avgifter

Avgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 1 juli för att bättre matcha föreningens utgifter.

Lokal

Föreningen hyr numera ut den större lokalen under hus 8. Viss problematik har förekommit, varav det mesta är löst, vilket lett till att endast halva ytan kan nyttjas. Detta gör att intäkten är lägre än den annars varit (knappt 50 tkr/år).

Nya arvoden

Styrelsen har gjort en översikt av sina arvoden. Ordförandes arvode sänktes (från 13 tkr till 10 tkr), kassör och sekreterare får numer 8 tkr (tidigare 6 tkr). Ledamöter och suppleanter får liksom tidigare 6 tkr resp. 3 tkr. Förslaget godkändes av stämman.

Amortering

Föreningen har amorterat av 1 miljon på sina lån (föreningen hade relativt mycket pengar i kassan p.g.a. tidigare försäljning).

Oförutsedda utgifter

Föreningen har råkat ut för ett antal större oförutsedda utgifter.

- Badrumsläcka. Föreningen ha råkat ut för en läcka i badrummet hos en hyresgäst. Inget har gjorts med badrummet sedan 70-talet så badrummet värderades lägre än självriskan. Föreningen ansågs dessutom vållande. Kostnad: omkring 200 tkr.

- Tvättstugan. Några maskiner i tvättstugan har gått sönder och behövt repareras eller bytas ut. Nödvändiga fläktar och filter har installerats för att förlänga livslängden på denna och kommande maskinparken. Kostnad: omkring 40 tkr. Vi har även tecknat ett avtal för att maskinerna framöver ska underhållas.

- Takarbete. Taksäkerheten (stegar och bryggor) har varit undermålig och behövde uppdateras då entreprenören för taksättning vägrade gå ut på taket utan friskrivningsavtal.

Kostnad: omkring 150 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Tvättstugan har tidigare inte haft underhållsavtal, vi har nu utökat vårt avtal med Fastighetsägarna för att täcka detta.
- Som en del i att påbörja ett systematiskt brandskyddsarbete har ett avtalet med Fastighetsägarna utökats för att inkludera detta.

Styrelsen har vidare påbörjat och till viss del genomfört en generell översyn av föreningens avtal.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Terrasser

Styrelsen arbetar aktivt med att reparera de skadade terrasserna högst upp i hus 4. Styrelsen har tagit in hjälp, från Byggnadstekniska Byrån, för att utreda vad som behöver göras men inget företag har velat ta på sig uppdraget då det ställer höga kompetenskrav. Styrelsen har därför även tagit in hjälp med projektledning, från Fastighetsägarna.

Digitalisering

Styrelsen har under året digitaliserat lägenhetsregistret och posthanteringen för att minska administration samt för att förbättra översikt, underlätta för styrelsearbete samt förenkla framtida överlämningar.

Andelstal

Nya andelstal har beräknats enligt stämmobeslut för några år sedan. Förslag förs fram till stämman.

Energideklaration

Energideklaration har genomförts.

Radonmätning

Radonmätning har påbörjats.

Trivselregler

Trivselreglerna har setts över och ett uppdaterat förslag förs fram till stämman.

Återkoppling från Avloppsteknik

Återkoppling från stamspolningen 2018 har framförts till medlemmar.

Styrelserummet

Styrelserummet var mycket rörigt och smutsigt. Styrelsen har städlat och organiserat och uppnått viss översikt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 708 112 | 1 654 917 | 1 655 635 | 1 644 621 |
| Resultat efter fin. poster | -458 037 | -28 700 | -589 310 | -406 601 |
| Soliditet, % | 85 | 83 | 83 | 84 |
| Yttre fond | 1 222 369 | 879 619 | 646 918 | 414 218 |
| Taxeringsvärde | 114 250 000 | 114 250 000 | 77 567 000 | 77 567 000 |
| Bostadsyta, kvm | 2 826 | 2 826 | 2 826 | 2 826 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 487 | 483 | 483 | 483 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 594 | 2 948 | 2 948 | 2 948 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,42 | 1,47 | 1,35 | 1,23 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 35 607 587 | - | - | 35 607 587 |
| Upplåtelseavgifter | 16 590 994 | - | - | 16 590 994 |
| Fond, yttre underhåll | 879 619 | - | 342 750 | 1 222 369 |
| Balanserat resultat | -9 565 592 | -28 700 | -342 750 | -9 937 042 |
| Årets resultat | -28 700 | 28 700 | -458 037 | -458 037 |
| Eget kapital | 43 483 908 | 0 | -458 037 | 43 025 871 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -9 937 042 |
| Årets resultat | -458 037 |
| Totalt | <u>-10 395 079</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 457 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -89 438 |
| Balanseras i ny räkning | -10 762 641 |
| | <u><u>-10 395 079</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 708 112 | 1 654 917 |
| Rörelseintäkter | | 16 912 | 10 690 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 725 024 | 1 665 607 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 662 812 | -1 169 637 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -150 079 | -120 983 |
| Personalkostnader | 9 | -62 825 | -59 807 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -196 008 | -221 661 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 071 724 | -1 572 088 |
| RÖRELSERESULTAT | | -346 700 | 93 519 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -111 337 | -122 219 |
| Summa finansiella poster | | -111 337 | -122 219 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -458 037 | -28 700 |
| ÅRETS RESULTAT | | -458 037 | -28 700 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 45 124 587 | 45 308 223 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 74 961 | 87 333 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 45 199 548 | 45 395 556 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 45 199 548 | 45 395 556 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 27 955 | 19 595 |
| Övriga fordringar | 13 | 6 744 | 3 972 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 96 018 | 95 710 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 130 717 | 119 277 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 4 534 125 | 4 534 125 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 4 534 125 | 4 534 125 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 999 200 | 2 173 724 |
| Summa kassa och bank | | 999 200 | 2 173 724 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 664 042 | 6 827 126 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 863 590 | 52 222 682 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 52 198 581 | 52 198 581 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 222 369 | 879 619 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 420 950 | 53 078 200 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 937 042 | -9 565 592 |
| Årets resultat | | -458 037 | -28 700 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 395 079 | -9 594 292 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 43 025 871 | 43 483 908 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 0 | 8 330 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 20 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 000 | 8 330 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 7 330 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 217 831 | 148 561 |
| Skatteskulder | | 13 191 | 8 547 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 115 | 15 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 256 582 | 251 651 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 817 719 | 408 774 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 863 590 | 52 222 682 |

Kassaflödesanalys

| | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 173 724 | 2 052 129 |
| Resultat efter finansiella poster | -458 037 | -28 700 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 196 008 | 221 661 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -262 029 | 192 961 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -11 440 | 33 342 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 78 945 | 14 487 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -194 524 | 240 790 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | -119 195 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | -119 195 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -980 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -980 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 174 524 | 121 595 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 999 200 | 2 173 724 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med slutbetalningsdag inom ett år tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 352 276 | 351 492 |
| Hysesintäkter, bredband | 7 200 | 7 200 |
| Hysesintäkter, el | 4 632 | 4 332 |
| Hysesintäkter, förråd | 11 032 | 7 317 |
| Hysesintäkter, lokaler | 70 200 | 0 |
| Intäktsreduktion | -34 200 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 251 960 | 1 239 564 |
| Årsavgifter, lokaler | 45 012 | 45 012 |
| Övriga intäkter | 16 912 | 10 690 |
| Summa | 1 725 024 | 1 665 607 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 22 822 | 16 820 |
| Fastighetsskötsel | 63 474 | 71 495 |
| Snöskottning | 13 445 | 39 455 |
| Städning | 72 056 | 70 933 |
| Trädgårdsarbete | 694 | 1 617 |
| Övrigt | 4 595 | 14 091 |
| Summa | 177 086 | 214 411 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsskador | 238 581 | 0 |
| Reparationer | 336 842 | 122 632 |
| Summa | 575 423 | 122 632 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------------|----------|
| Taksäkerhet | 89 438 | 0 |
| Summa | 89 438 | 0 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 91 124 | 99 524 |
| Fjärrvärme | 393 478 | 410 418 |
| Sophämtning | 60 951 | 54 479 |
| Vatten | 65 167 | 62 234 |
| Summa | 610 720 | 626 655 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 57 074 | 57 075 |
| Fastighetsförsäkringar | 68 366 | 66 199 |
| Fastighetsskatt | 73 944 | 72 072 |
| Kabel-TV | 10 761 | 10 592 |
| Summa | 210 145 | 205 938 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Dataskommunikation | 3 613 | 3 382 |
| Ekonomisk förvaltning | 57 712 | 56 324 |
| Förbrukningsmaterial | 6 189 | 1 858 |
| Revisionsarvoden | 26 188 | 25 406 |
| Telekommunikation | 1 994 | 1 705 |
| Övriga förvaltningskostnader | 54 383 | 32 308 |
| Summa | 150 079 | 120 983 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 13 325 | 12 807 |
| Styrelsearvoden | 49 500 | 47 000 |
| Summa | 62 825 | 59 807 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 111 189 | 122 219 |
| Övriga räntekostnader | 148 | 0 |
| Summa | 111 337 | 122 219 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 47 153 480 | 47 034 285 |
| Årets inköp | 0 | 119 195 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 47 153 480 | 47 153 480 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 845 257 | -1 666 586 |
| Årets avskrivning | -183 636 | -178 671 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 028 893 | -1 845 257 |
| Utgående restvärde enligt plan | 45 124 587 | 45 308 223 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>19 810 775</i> | <i>19 810 775</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 090 000 | 36 090 000 |
| Taxeringsvärde mark | 78 160 000 | 78 160 000 |
| Summa | 114 250 000 | 114 250 000 |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 492 699 | 492 699 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 492 699 | 492 699 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -405 366 | -362 376 |
| Avskrivningar | -12 372 | -42 990 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -417 738 | -405 366 |
| Utgående restvärde enligt plan | 74 961 | 87 333 |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Skattekonto | 6 744 | 3 972 |
| Summa | 6 744 | 3 972 |

| NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Egna lägenheter | 3 700 000 | 3 700 000 |
| Renovering egna lägenheter | 834 125 | 834 125 |
| Summa | 4 534 125 | 4 534 125 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2021-08-25 | 1,51 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 2021-03-31 | 0,88 % | 2 330 000 | 3 330 000 |
| Swedbank | 2021-09-24 | 1,54 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | 7 330 000 | 8 330 000 |

Varav kortfristig del 7 330 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 210 000 | 16 210 000 |
| Summa | 16 210 000 | 16 210 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takläcka En takläcka har förekommit i hus 8. Besiktning kommer att genomföras så snart snöläget tillåter. Avloppsventilation Arbetet med att förbättra avloppsventilationen pågår och kommer förhoppningsvis att genomföras under 2021. Sopor Styrelsen har kontinuerligt arbetat med soprofrågan. Föreningen kommer att behöva göra större förändringar under 2021 p.g.a. nya regler som träder i kraft 2022. Lägenhetsförsäljning En hyresgäst flyttar ut i slutet av februari och föreningen kommer därefter att sälja lägenheten. Detta kan antas innebära ett större ekonomiskt tillskott vilket förhoppningsvis mer än kompenserar för de extra utgifterna som uppkommit genom vattenläckor, eftersatt taksäkerhet och eftersatt underhåll av terasser.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Olof Bergvall
Ordförande

Helena Dowlati
Kassör

Helena Warnke
Ledamot

Ayan Malm
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|---|
| Transaction ID | BkOuR38w_-BJguu0h8vd |
| Document | Brf Alströmergatan 4-8, 769605-0140 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf |
| Pages | 19 |
| Sent by | Janni Karlsson |

Signing parties

| | | | |
|------------------------|----------------------------|--------------|------------------------|
| Olof Bergvall | olof.bergvall@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Helena Warnke | helenawarnke@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Helena Dowlati | famdowlati@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Ayan Malm | ayan.malm@hotmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Tobias Berglund | tobias.berglund@carlrev.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

Activity log

E-mail invitation sent to olof.bergvall@gmail.com

2021-04-28 12:52:36 CEST,

E-mail invitation sent to famdowlati@gmail.com

2021-04-28 12:52:36 CEST,

E-mail invitation sent to ayan.malm@hotmail.com

2021-04-28 12:52:36 CEST,

E-mail invitation sent to helenawarnke@gmail.com

2021-04-28 12:52:36 CEST,

Clicked invitation link Helena Dowlati

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-A202F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-28 13:37:27 CEST,IP address: 78.82.217.44

Document viewed by Helena Dowlati

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-A202F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-28 13:37:27 CEST,IP address: 78.82.217.44

Clicked invitation link Olof Bergvall

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G975F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-28 14:10:58 CEST,IP address: 78.82.218.118

Document viewed by Olof Bergvall

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G975F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-28 14:10:58 CEST,IP address: 78.82.218.118

Document signed by OLOF BERGVALL

Birth date: 1988/03/25,2021-04-28 14:11:19 CEST,

Clicked invitation link Ayan Malm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 14:19:32 CEST,IP address: 94.234.33.132

Document viewed by Ayan Malm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 14:19:33 CEST,IP address: 94.234.33.132

Document signed by AYAN MALM

Birth date: 1978/02/15,2021-04-28 14:20:08 CEST,

Clicked invitation link Helena Warnke

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 14:27:20 CEST,IP address: 78.82.216.112

Document viewed by Helena Warnke

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 14:27:20 CEST,IP address: 78.82.216.112

Document signed by HELENA WARNKE

Birth date: 1965/12/31,2021-04-28 14:41:22 CEST,

Document signed by HELENA DOWLATI

Birth date: 1976/01/22,2021-04-29 06:02:01 CEST,

E-mail invitation sent to tobias.berglund@carlrev.se

2021-04-29 06:02:02 CEST,

Clicked invitation link Tobias Berglund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-30 14:08:20 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Tobias Berglund

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-30 14:08:21 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by TOBIAS BERGLUND

Birth date: 1980/01/10,2021-04-30 14:14:03 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alströmergatan 4-8

Org.nr. 769605-0140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8 för år 2020.

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 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 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. 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 Alströmergatan 4-8 för år 2020 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|--|
| Transaction ID | HJGYp5tvu-rJxfY6qKDu |
| Document | Revisionsberättelse - Brf Alströmergatan 4-8.pdf |
| Pages | 4 |
| Sent by | Tobias Berglund |

Signing parties

| | | | |
|------------------------|----------------------------|--------------|------------------------|
| Tobias Berglund | tobias.berglund@carlrev.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
|------------------------|----------------------------|--------------|------------------------|

Activity log

E-mail invitation sent to tobias.berglund@carlrev.se
2021-04-30 17:09:49 CEST,

Clicked invitation link Tobias Berglund
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-30 17:10:10 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Tobias Berglund
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-04-30 17:10:11 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by TOBIAS BERGLUND
Birth date: 1980/01/10,2021-04-30 17:12:19 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

