

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Brahe*

702000-2569

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brahe får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

*CE*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten No.5 i Kv. Hinden i Stockholm. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt, samt 26 lägenheter med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde per 2020-12-31 är 68 107 000 Kr varav 19 401 000 Kr utgör byggnadsvärde och 48 706 000 Kr markvärde. Taxeringsvärdet fördelas med 65 600 000 Kr på bostäder och 2 507 000 Kr på lokal. Avskrivning har gjorts med 2 % av fastighetens anskaffningsvärde. Avsättningar till Yttre Fond har i enlighet med föreningens stadgar, gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gjorda investeringar av bestående värde och som belastar resultatet: 0:-

Om avskrivning av byggnader om 274 016:- beaktas så är föreningens verksamhetsmässiga resultat för verksamhetsårsåret 2020 positivt (86 476:-)

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	926	929	929	920	900
Resultat efter finansiella poster	-188	-236	-446	-1 204	-72
Soliditet %	91	91	91	91	93

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Yttre Fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	124 196	29 595 417	3 030 425	1 036 324	-1 891 316
<i>Disposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-236 154
Avskr på uppskr belopp		-183 704			183 704
Avsättning till yttre fond				204 321	-204 321
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 196</b>	<b>29 411 713</b>	<b>3 030 425</b>	<b>1 240 645</b>	<b>-2 148 087</b>

	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-236 154	31 658 892
<i>Disposition enligt stämman:</i>		
Balanseras i ny räkning	236 154	0
Avskr på uppskr belopp		0
Avsättning till yttre fond		0
Årets resultat	-187 540	-187 540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-187 540</b>	<b>31 471 352</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 148 087
Årets resultat	-187 540
Avsättning till yttre fond	204 321
<i>Summa</i>	<i>-2 131 306</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-2 131 306
<i>Summa</i>	<i>-2 131 306</i>

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

*ll*  
*S* *JA*

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	925 932	929 287
Övriga rörelseintäkter		7 333	6 460
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>933 265</b>	<b>935 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-605 360	-610 864
Övriga externa kostnader		-77 749	-91 667
Personalkostnader		-69 290	-72 038
Avskrivning byggnader (2%)		-274 016	-274 016
Avskrivning inventarier (5%)		-47 952	-47 952
Övriga rörelsekostnader (2019: Cykelförråd)		0	-26 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 074 367</b>	<b>-1 123 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-141 102</b>	<b>-187 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 438	-48 464
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 438</b>	<b>-48 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-187 540</b>	<b>-236 154</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-187 540</b>	<b>-236 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-187 540</b>	<b>-236 154</b>

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 824 644	34 146 612
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 824 644	34 146 612
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 824 644</b>	<b>34 146 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	465
Övriga fordringar		52	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	44 225	30 274
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 277	30 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 458	636 964
<i>Summa kassa och bank</i>		752 458	636 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>796 735</b>	<b>667 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 621 379</b>	<b>34 814 367</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 196	124 196
Uppskrivningsfond		29 411 713	29 595 417
Upplåtelseavgifter		3 030 425	3 030 425
Fond för yttre underhåll	5	1 240 645	1 036 324
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>33 806 979</i>	<i>33 786 362</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 148 087	-1 891 316
Årets resultat		-187 540	-236 154
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 335 627</i>	<i>-2 127 470</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 471 352</b>	<b>31 658 892</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	2 798 882	2 831 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 798 882</b>	<b>2 831 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		110 078	116 063
Skatteskulder		13 365	8 655
Övriga skulder		20 039	24 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	207 663	174 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>351 145</b>	<b>324 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 621 379</b>	<b>34 814 367</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	738 492	737 166
	Lokalhyra	170 884	172 756
	Pantsättningsavgifter	0	4 640
	Överlåtelseavgifter	2 366	0
	Avgifter för andrahandsuthyrning	14 190	14 725
	Summa	<b>925 932</b>	<b>929 287</b>

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighets- och gårdsskötsel	1 140	18 570
	Städning	41 184	40 378
	Hissar, besiktning och serviceavtal	21 430	15 304
	Hissar, reparationer	5 588	3 050
	Reparationer	35 356	27 582
	El	24 413	26 003
	Värme	253 092	262 474
	Vatten	32 148	27 748
	Sophämtning	25 056	22 786
	Pappersåtervinning	5 440	4 966
	Snöröjning	6 250	6 250
	Fastighetsförsäkring	37 822	37 050
	Fiberbroadband och kabel-TV	54 217	54 465
	Fiberbroadband, rep och underhåll	0	3 366
	Fastighetskatt	25 070	25 070
	Fastighetsavgift	37 154	35 802
	Summa	<b>605 360</b>	<b>610 864</b>


Not 3	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 366 875	38 366 875
	Utgående anskaffningsvärden	38 366 875	38 366 875
	Ingående avskrivningar	-4 220 263	-3 898 295
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-321 968	-321 968
	Utgående avskrivningar	-4 542 231	-4 220 263
	<b>Redovisat värde</b>	<b>33 824 644</b>	<b>34 146 612</b>
	Taxeringsvärden	68 107 000	68 107 000

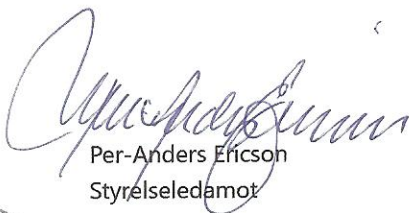
Not		2020-12-31	2019-12-31
<b>4</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>		
	Fiberbroadband Q1, Kabel-TV Q1, Försäkring T1, abbn nödtelfon	44 225	30 274
	<b>Summa</b>	<b>44 225</b>	<b>30 274</b>
<b>5</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>		
	Vid årets början	1 036 324	832 003
	Avsättning enligt stadgarna (0.3% av taxvärde 68 107 000:-)	204 321	204 321
	<b>Summa</b>	<b>1 240 645</b>	<b>1 036 324</b>
<b>6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	SHB 16691, amortering 22 532:-/år, aktuell ränta 1.79%	-934 978	-957 510
	SHB 270482, amorteringsfritt, aktuell ränta 1.30%	-1 018 904	-1 028 904
	SHB 416 Hisslån, amorteringsfritt, aktuell ränta 1.84%	-845 000	-845 000
	<b>Summa</b>	<b>-2 798 882</b>	<b>-2 831 414</b>
<b>7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	2 960 000	2 960 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 960 000</b>	<b>2 960 000</b>
<b>8</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna revisionskostnader	-8 000	-8 000
	Förutbetalda medlemsavgifter och hyror	-194 286	-160 965
	Upplupna räntekostnader	-5 377	-5 730
	<b>Summa</b>	<b>-207 663</b>	<b>-174 695</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-04-10

  
Claes Boltensstern  
Styrelseordförande

  
Christer Andersson  
Styrelseledamot

  
Per-Anders Ericson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-10

  
Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor





Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brahe  
Org.nr 702000-2569

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brahe för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Brahe för räkenskapsåret 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 *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 trygghetssätt.

### 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 överträdelse 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 10 april 2021



Christer Eriksson

Auktoriserad revisor