

Årsredovisning

för

BRF LAXÖRINGEN 4

769607-7879

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF LAXÖRINGEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Laxöringen 4 är belägen på Sibyllegatan 43, mellan Östermalmstorg och Karlavägen. Fastigheten uppfördes under åren 1884-1894. Bostadsrättsföreningen bildades 2001 och förvärvade fastigheten Laxöringen 4 år 2004.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är att betrakta som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Mer information finns tillgängligt på föreningens hemsida brflaxoringen4.se

Fastigheten och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckning: Laxöringen 4

Byggnadsår: 1885

Ombyggnadsår: 1930

Tomtareal: 911 kvm

Uthyrningsbar yta uppgår till 2 037 kvm, varav 5 lokaler om totalt 290 kvm samt 18 bostäder om totalt 1747 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelse och revisor

Från och med årsstämman 2020 utgörs styrelsen av Tobias Skarin (ordförande), Mari-Louise Evans och Niclas De Lorenzi. Valda styrelsesuppleanter är Maria Lagergren och Paul Fischbein. Valberedning består av Gunnel Helling. Vald revisor är Niclas Feiff, auktoriserad revisor, med Jonas Lagergren som suppleant.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 8 (12) protokollförda sammanträden samt därutöver överlagt löpande. Vid dessa möten behandlas lägenhetsöverlåtelser, ekonomisk uppföljning, lokalhyresgästrelaterade frågor, löpande förvaltning och reparations- och underhållsfrågor. Styrelsen har under året följt utvecklingen av Covid-19 och som en följd av detta haft kontinuerlig kontakt med lokalhyresgäster i dessa frågor.

Ekonomisk, teknisk förvaltning och fastighetsförsäkring

Den kamerala förvaltningen utförs av Mediator AB, Fastighetsskötsel utförs av POS Förvaltning. Hisservice utförs av KONE och hissbesiktning av HSAB. Snöskottning utförs av tak av Gustaf Pettersson Plåtslageri i Enskede AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Betydande renoveringar och underhållsåtgärder i sammandrag

2005 - Stambyte i kök och badrum. Enstaka lägenheter och lokaler undantagna på grund av gott skick eller i avvaktan på ombyggnad. Gathusets plåttak delvis utbytt.

2006 - Ommålning av trapphuset i gathuset.

2010 - Lägenhetsbalkonger uppfördes och vädringsbalkonger byttes ut. Gathusets fönster och balkongdörrar målades om. Ny torktumlare installerades i tvättstugan.

2011 - Godkända OVK- och radonmätningar utfördes samt energideklaration upprättades.

2012 - Delar av gathusets tak målades om.

2014 - Gårdshusets fönster målades om.

2015 - Godkänd miljöinspektion utfördes av Miljöförvaltningen.

2016 - Inre gårdsmur: ny dränering, ny puts och målad. Entrén till gårdshuset reparerad och målad.

2017 - Lokalen i tvättstugan renoverad och nya frånluftfläktar installerade.

2018 - Entréport och entré samt gårdshusets trapphus har renoverats.

2019 - Reparation av fjärrvärmecentral.

2020 - Modernisering av hissen i gathuset.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 24 medlemmar. Under året har Victoria och Gustaf von Platen överlätit sin bostadsrätt till Kristina och Tommy Persson. Vid räkenskapsårets utgång är antalet medlemmar 24 , fördelat på 18 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång.

Under räkenskapsåret har hissen genomgått modernisering, vilket bland annat har omfattat ny hissmotor, ny drivlina, uppdaterad elektronik i hisskorg samt en genomgående renovering av hisskorgens interiör.

Lämnade hyresrabatter till lokalhyresgäster som har drabbats av restriktioner i samhället i samband med Covid-19 har inte haft någon betydande påverkan på föreningens ekonomi och samtliga aviserade hyror har erhållits.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsen undertecknande.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 227	1 176	1 091	1 077
Resultat efter finansiella poster	-553	17	-324	-215
Soliditet (%)	93	94	95	95

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 784 897	14 939 171	1 702 401	-1 327 746	16 859	46 115 582
Disposition av föregående års resultat:				16 859	-16 859	0
Reservering till yttre fond			219 000	-219 000		0
Årets resultat					-552 946	-552 946
Belopp vid årets utgång	30 784 897	14 939 171	1 921 401	-1 529 887	-552 946	45 562 636

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 529 887
årets förlust	-552 946
	-2 082 833

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	219 000
Ianspråktagande av yttre fond för årets underhåll	-560 100
i ny räkning överföres	-1 741 733
	-2 082 833

Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för 2020.

Styrelsen föreslår samtidigt ianspråktagande av fond för genomförd hissrenovering under året..

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 226 606	1 176 094
Summa rörelseintäkter		1 226 606	1 176 094
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 412 662	-797 543
Övriga externa kostnader	4	-75 098	-73 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 190	-253 190
Summa rörelsekostnader		-1 740 950	-1 123 790
Rörelseresultat		-514 344	52 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 920	1 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 522	-37 349
Summa finansiella poster		-38 602	-35 445
Resultat efter finansiella poster		-552 946	16 859
Resultat före skatt		-552 946	16 859
Årets resultat		-552 946	16 859

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 058 737	47 311 927
Summa materiella anläggningstillgångar		47 058 737	47 311 927
Summa anläggningstillgångar		47 058 737	47 311 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	86 173
Övriga fordringar	7	129 157	110 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 877	49 475
Summa kortfristiga fordringar		182 034	246 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 756 142	1 279 119
Summa kassa och bank		1 756 142	1 279 119
Summa omsättningstillgångar		1 938 176	1 525 586
SUMMA TILLGÅNGAR		48 996 913	48 837 513

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 724 068	45 724 068
Fond för yttre underhåll		1 921 401	1 702 401
Summa bundet eget kapital		47 645 469	47 426 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 529 887	-1 327 746
Årets resultat		-552 946	16 859
Summa fritt eget kapital		-2 082 834	-1 310 887
Summa eget kapital		45 562 635	46 115 582
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 700 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131 916	161 350
Skatteskulder		257 908	238 902
Övriga skulder	10	229 338	225 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	115 115	96 356
Summa kortfristiga skulder		734 278	721 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 996 913	48 837 513

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	20-50

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 Medelantalet anställda

Under året har ingen ersättning utgått till styrelsens ledamöter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	100 000	100 000
Hyror lokaler	1 103 478	1 021 482
Hysesreduktion	-55 902	0
Hysesstöd	24 235	0
Övriga intäkter	360	180
Bredband	36 936	36 936
Aviserade uppkopplingsavgifter	17 499	17 496
	1 226 606	1 176 094

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	35 901	34 495
Fastighetsskötsel, extra tjänst	32 376	26 141
Städ	52 016	51 651
Obligatoriska besiktningar	0	1 770
Hissar	16 271	14 139
Reparationer	36 269	10 233
Underhåll	598 175	0
El, fastighet	22 250	28 177
Uppvärmning	285 714	306 874
Vatten	27 738	26 422
Renhållning	77 273	72 095
Fastighetsförsäkringar	42 488	40 690
Kabel-TV, internet	56 769	56 370
Fastighetsavgift/-skatt	129 422	128 486
	1 412 662	797 543

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga förvaltningskostnader	22 317	22 015
Redovisningstjänster	39 140	37 977
Revisionsarvoden	13 641	13 065
	75 098	73 057

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från sparkonto	1 921	1 904
Utdelning Brandkontoret	4 999	0
	6 920	1 904

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 690 235	49 690 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 690 235	49 690 235
Ingående avskrivningar	-2 378 308	-2 125 118
Årets avskrivningar	-253 190	-253 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 631 498	-2 378 308
Utgående redovisat värde	47 058 737	47 311 927
Taxeringsvärden byggnader	22 970 000	22 970 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	72 970 000	72 970 000

Taxeringsvärdet gäller från och med 1 januari 2019.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Saldo föreningens skattekonto	129 157	110 819
	129 157	110 819

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 182 600	27 182 600
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Stadshypotek AB)</i>	<i>(5 682 600)</i>	<i>(5 682 600)</i>
	27 182 600	27 182 600

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,86	2021-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	1,45	2025-03-01	700 000	0
			2 700 000	2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

2 700 000 kr förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms kvartal 4	62 738	58 723
Depositioner uthyrda lokaler	166 600	166 600
	229 338	225 323

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 687	2 687
Förutbet hyres- och avgiftsint	99 823	93 669
Uppl vatten och avfallskostnad	12 605	0
	115 115	96 356

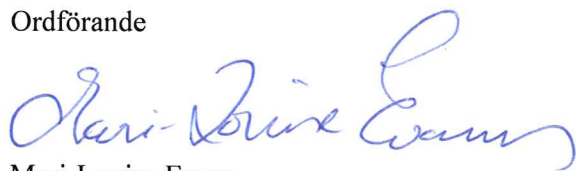
Stockholm den 15 / 3 2021



Tobias Skarin
Ordförande



Niclas De Lorenzi



Mari-Louise Evans

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Laxöringen 4

Org.nr 769607-7879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxöringen 4 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 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 revisionsmed 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 Laxöringen 4 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, 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.

Uppsala 2021-04-06


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor