

Årsredovisning

för

Brf Sparbanksvägen 43-49

769626-9971

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sparbanksvägen 43-49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar mot låga driftskostnader.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 22 000 000 kr, varav byggnad 10 400 000 kr.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Förenings och förvaltningsfrågor

Föreningen har under året anlitat Carin Forslund AB för ekonomisk förvaltning och Fastighetsägarna för teknisk förvaltning.

Revisorer

Jonas Göransson, BDO.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	22 st
3 r o k	3 st

Total yta: 1 117 kvm.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kodlås

I december 2019 fick föreningen inbrott i styrelserummet där det kan ha stulits nycklar från tiden innan huset var en Brf. Detta ledde till utbyte av samtliga låscylindrar till de delade ytorna samt styrelse/elrummet.

För att utöka fastighetens säkerhet, bestämde styrelsen att installera kodlås på samtliga framportar till trappuppgångarna.

OVK & Energideklaration

Den periodiska Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) behöver utföras vart 6:e år. Då brf:ens Energideklaration hade gått ut i 2020, bestämde styrelsen att båda skulle utföras samtidigt då mängdrabatten var fördelaktig. Huset har fått energiklass D och OVK:n behövde efterkontroll på 3 lägenheter men blir godkända under nästa räkenskapsår.

Rensning cykelrum

Kvarstående cyklar utan ägare har rensats bort samt gamla säkerhetsdörrar.

Medlemsregister

Styrelsen konstaterade att det var otydligt vem som bor i vissa lägenheter som uthyres i andrahand. Styrelsen har genomfört en insats för att få detta överskådligt för framtida styrelse.

Ändringar i stadgar

Initiativ från medlemmar har lett till att styrelsen har utforskat och skapat förslag till följande ändringar i stadgarna:

Månadsavgiften

Dela upp månadsavgiften där kostnaden för bredband inte ingår i avgiften men anses som obligatorisk kostnad.

Andrahandsuthyrning

Förtydligande av skäl till andrahandsuthyrning och hur dessa ska bedömas av styrelsen. Ändringen har som mål att undvika långsiktig uthyrning och främja aktivt medlemskap.

Städdag

Den 4 oktober 2020 genomfördes en gemensam städdag. Medlemmar och styrelse samlades för att rensa bort skräp på baksidan av huset, städa tvättstugan samt ställa i ordning framsidan inför vintern.

Trädgårdsgruppen

Styrelsen har startat en trädgårdsgrupp som består av engagerade medlemmar med mål att förbättra marken kring huset.

Reparationer och underhåll av fastigheten

Trädfällning och takreparation

Trädet som orsakade skadan på taket vid kanten på baksidan av trappuppgång 43 har fällts, samt har taket reparerats för att förebygga framtida läckage.

Belysning baksidan av huset

För en ökad trygghet har belysningen på baksidan av huset justerats så att den lyser mer och längre vid rörelse framför garageportarna.

Rensning av stuprör

Efter kraftigt regnfall visade det sig att vissa stuprör behövde rensas för att främja bättre bortledning av vattnet.

Medlemsinformation

Föreningen består av 25 lägenheter och hade vid årets början 30 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter bytt ägare. 9 medlemmar har flyttat ut och 9 medlemmar har godkänts och flyttat in.

Antal medlemmar i slutet av räkenskapsåret uppgick till 30 st.

Styrelsen har under året haft följande utseende:

Ordinarie ledamöter

Tom van Altena
Elisabeth Boman
Olivia Stopek

Suppleanter

Inga suppleanter

Valberedning

Frank-Johan Lindholm
Matilda Rask

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 011	1 001	1 005	918
Resultat efter finansiella poster	-314	-227	-244	-3 445
Soliditet (%)	67	68	68	68

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 988 404	201 807	-5 036 791	-227 490	22 925 930
Disposition av föregående års resultat:		66 000	-293 490	227 490	0
Årets resultat				-314 308	-314 308
Belopp vid årets utgång	27 988 404	267 807	-5 330 281	-314 308	22 611 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 330 281
årets förlust	-314 308
	-5 644 589

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	66 000
i ny räkning överföres	-5 710 589
	-5 644 589

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 011 380	1 001 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 011 380	1 001 379
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-693 037	-606 018
Personalkostnader	4	-93 243	-91 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 469	-374 469
Summa rörelsekostnader		-1 160 749	-1 072 152
Rörelseresultat		-149 369	-70 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 939	-156 717
Summa finansiella poster		-164 939	-156 717
Resultat efter finansiella poster		-314 308	-227 490
Resultat före skatt		-314 308	-227 490
Årets resultat		-314 308	-227 490

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 730 138	33 104 607
Summa materiella anläggningstillgångar		32 730 138	33 104 607
Summa anläggningstillgångar		32 730 138	33 104 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		167 712	170 506
Övriga fordringar		34 907	407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 284	57 795
Summa kortfristiga fordringar		265 903	228 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 140	532 722
Summa kassa och bank		574 140	532 722
Summa omsättningstillgångar		840 043	761 430
SUMMA TILLGÅNGAR		33 570 181	33 866 037

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 988 404	27 988 404
Fond för yttre underhåll		267 807	201 807
Summa bundet eget kapital		28 256 211	28 190 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 330 281	-5 036 791
Årets resultat		-314 308	-227 490
Summa fritt eget kapital		-5 644 589	-5 264 281
Summa eget kapital		22 611 622	22 925 930
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 000 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 500 000	0
Leverantörsskulder		74 547	58 724
Skatteskulder		68 975	66 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 037	314 708
Summa kortfristiga skulder		2 958 559	440 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 570 181	33 866 037

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Balkonger, fönster: 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	945 753	944 265
Garage/parkeringsintäkter	54 000	54 000
Övriga intäkter	11 627	3 115
	1 011 380	1 001 380

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	19 633	21 917
Vatten	28 787	27 323
Städning	47 139	40 925
Sophämtning	9 864	5 690
Uppvärmning	190 061	195 005
Snöröjning	1 004	12 009
Övriga fastighetskostnader	118 683	1 770
Fastighetsskatt/avgift	35 725	34 425
Fastighetsförsäkring	12 953	12 818
Bredband	41 700	41 822
Övriga förvaltningskostnader	11 612	15 896
Ekonomisk förvaltning	43 375	38 125
Fastighetsskötsel och förvaltning	32 401	34 780
Revision	20 000	19 438
Tomträttsavgäld	80 100	80 100
Lås	0	23 975
	693 037	606 018

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvoden	70 951	69 750
Sociala avgifter på styrelsearvoden	22 292	21 915
	93 243	91 665

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 217 666	35 217 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 217 666	35 217 666
Ingående avskrivningar	-2 113 059	-1 738 590
Årets avskrivningar	-374 469	-374 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 487 528	-2 113 059
Utgående redovisat värde	32 730 138	33 104 607

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2854495617	1,302	Rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB, 2854495658	1,74	2025-01-24	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB, 2858958610	1,52	2022-04-25	5 500 000	5 500 000
			10 500 000	10 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 500 000	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Stockholm den juni 2021

Tom van Altena

Elisabeth Boman

Olivia Stopek

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den juni 2021

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SkTSUkp5_-rkTBLkTcu
Document	Årsredovisning 2020 - slutlig för elektronisk signering.pdf
Pages	12
Sent by	Jonas Göransson

Signing parties

Tom van Altena	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Olivia Stopek	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Elisabeth Boman	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonas Göransson	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation :

2021-06-08 14:50:21 CEST,

E-mail invitation :

2021-06-08 14:50:21 CEST,

E-mail invitation

2021-06-08 14:50:21 CEST,

E-mail invitation

2021-06-08 14:50:21 CEST,

Clicked invitation link Elisabeth Boman

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-08 16:21:08 CEST,IP address: 78.82.226.13

Document signed by BEATRICE BOMAN

Birth date: 18/01/1984,2021-06-08 16:21:56 CEST,

Clicked invitation link Tom van Altena

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/90.0.4430.216 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 16:25:50 CEST,IP address: 178.78.220.135

Document signed by T C VAN ALTENA

Birth date: 08/04/1987,2021-06-08 16:29:29 CEST,

Clicked invitation link Olivia Stopek

Mozilla/5.0 (X11; CrOS x86_64 13816.82.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.218 Safari/537.36,2021-06-08 16:38:17 CEST,IP address: 178.78.220.158

Document signed by OLIVIA MARGARETA STOPEK

Birth date: 24/01/1991,2021-06-08 16:38:56 CEST,

Clicked invitation link Jonas Göransson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36
Edg/91.0.864.41,2021-06-09 20:59:48 CEST,IP address: 37.247.27.98

Document signed by JONAS ALLAN GÖRANSSON

Birth date: 20/01/1971,2021-06-09 21:01:42 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 Sparbanksvägen 43-49
Org.nr. 769626-9971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparbanksvägen 43-49 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 Sparbanksvägen 43-49 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 9 juni 2021



Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BkB5G5Rq_-S1L9GqA9d
Document	001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Pages	2
Sent by	Jonas Göransson

Signing parties

Jonas Göransson	Action: Sign	Method: Swedish BankID
------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation

2021-06-09 21:14:36 CEST,

Clicked invitation link Jonas Göransson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.41,2021-06-09 21:14:56 CEST,IP address: 37.247.27.98

Document signed by JONAS ALLAN GÖRANSSON

Birth date: 20/01/1971,2021-06-09 21:15:22 CEST,

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

