

Årsredovisning

för

Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones, located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-12.

Fastighet- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älven 1, byggdes 2001 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter. Dessutom finns 45 st garageplatser, 4 MC-platser samt 6 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 584 kvm

Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Brf Älven en gemensamhetsanläggning (Älven GA:1, reg 2004-05-05, Dnr 2003-17117421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme samt markparkeringsplatser inom Älvens fastighet samt lokal (övernattningslägenhet), förråd 1 (bastu & relax) och förråd 2 (video-/pingisrum) inom Sundets fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven 64,4% och Sundet 35,6%.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus. För 2021 är kostnaden 1 459 kr/lägenhet samt för lokaldelen beskattas föreningen med 1% av gällande taxeringsvärde, idag 28 125 kr/år.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fast bekostnad inredning i Brf Sundet (försäkringsbelopp 2 MKR).

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-05-04 bestått av:

Lena Asplund	Ledamot (ordförande)
Lars Berggren	Ledamot
Ralf Bergne	Ledamot
Henrik Lundh	Ledamot
Michael Mohlin	Ledamot
Mats Pallin	Suppleant
Martin Theander	Suppleant
Margareta Hydén	Valberedning (sammankallande)
Johan Falkmarken	Valberedning

Styrelsen har under året haft 12(12) protokollförda sammanträden.

Revisor Knut Heilborn, KPMG AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Tryggfastighet AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 466 tkr.
- * Inget planerat underhåll har utförts under året.
- * Under året har solceller installerats och driftsatts på föreningens tak.
- * Ytterligare 18 laddstationer för elbilar har installerats i föreningens garage. Totalt finns nu 28 st.
- * Installation av bergvärme pågår och driftsätts under februari 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 112(112) medlemmar och vid årets slut 110(112) medlemmar.

Under året har 4 st överlåtelse ägt rum. Under året har ingen andrahandsuthyrning godkänts. Tillstånd från styrelsen krävs för att hyra ut i andrahand.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid överlåtelse en administrativ avgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp samt en pantnoteringsavgift i samband med pantsättning av lägenheten på 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 294	5 206	5 143	5 246
Resultat efter finansiella poster	-1 152	-834	-1 566	-1 691
Soliditet (%)	74,4	74,9	74,9	74,4
Årsavgift bostäder kr/kvm	606	606	606	606
Lån kr/kvm bostadsyta	7 703	7 739	7 776	8 152

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 786 000	2 814 012	-6 536 822	-834 353	158 228 837
Disposition av föregående års resultat:		-94 825	-739 528	834 353	0
Årets resultat				-1 151 630	-1 151 630
Belopp vid årets utgång	162 786 000	2 719 187	-7 276 350	-1 151 630	157 077 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 276 350
årets förlust	-1 151 630
	-8 427 980
behandlas så att	
avsättning yttre fond enl underhållsplan	366 000
i ny räkning överföres	-8 793 980
	-8 427 980

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 294 021	5 205 730
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 294 021	5 205 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-3 120 540	-2 833 316
Övriga externa kostnader	5	-243 853	-186 320
Personalkostnader	6	-204 382	-232 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 227 549	-2 160 850
Summa rörelsekostnader		-5 796 324	-5 413 257
Rörelseresultat		-502 303	-207 527
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-649 327	-626 826
Summa finansiella poster		-649 327	-626 826
Resultat efter finansiella poster		-1 151 630	-834 353
Resultat före skatt		-1 151 630	-834 353
Årets resultat		-1 151 630	-834 353

Handwritten signatures and initials:
h
RB
M
K

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

208 400 282

209 263 581

Summa materiella anläggningstillgångar

208 400 282

209 263 581

208 400 282

209 263 581

Kortfristiga fordringar

Hyses-, kund- och avgiftsfordringar

868 472

948 268

Övriga fordringar

181 622

14 323

Summa kortfristiga fordringar

1 050 094

962 591

Kassa och bank

Kassa och bank

1 568 283

1 110 646

Summa kassa och bank

1 568 283

1 110 646

Summa omsättningstillgångar

2 618 377

2 073 237

SUMMA TILLGÅNGAR

211 018 659

211 336 818

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 786 000

162 786 000

Fond för yttre underhåll

2 719 187

2 814 012

Summa bundet eget kapital

165 505 187

165 600 012

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 276 350

-6 536 823

Årets resultat

-1 151 630

-834 353

Summa fritt eget kapital

-8 427 980

-7 371 176

Summa eget kapital

157 077 207

158 228 836

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

41 864 020

36 056 832

Summa långfristiga skulder

41 864 020

36 056 832

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 092 812

15 140 000

Förskott från kunder

5 077

0

Leverantörsskulder

1 577 684

426 560

Skatteskulder

2 879

809

Övriga skulder

32 325

42 929

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 366 654

1 440 852

Summa kortfristiga skulder

12 077 431

17 051 150

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

211 018 658

211 336 818

h 20
Ogny
Wul
K

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.

Jämförelsesiffrorna i noterna är enligt K2's förenklingsregler, d v s att kostnader som skiljer sig mindre än 20% mellan åren ej behöver periodiseras.

Stadgeenlig avsättning till yttre fonden 366 000 kr/år, vilket är ett årssnitt enligt underhållsplanen för 2021-2030. Reservering och ianspråkstagande av fonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker, efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre fonden.

Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras som kortfristiga då lånet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Solceller	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 986 888	3 987 030
Hyror garage och parkeringsplatser	791 845	778 880
Debiterad elkostnad	312 788	377 671
Övriga debiterade kostnader	190 063	45 572
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	11 631	15 541
Påminnelse- och inkassoavgifter	300	1 020
Öres- och kronutjämnning	11	16
Övriga intäkter	497	0
	5 294 023	5 205 730

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel samt städning	397 781	234 685
Hiss (besiktn, serviceavtal)	32 487	35 208
Yttre skötsel samt snöröjning/sandning	146 832	200 622
Fastighetsel	626 592	601 334
Fjärrvärme	367 704	269 598
Vatten	143 300	134 600
Renhållning/åtevinning	192 059	195 905
Fastighetsförsäkring	111 063	105 138
Kabel-TV/internet	159 075	153 712
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	128 796	111 101
Övriga fastighetskostnader	167 018	43 405
Laddstationer	176 171	0
Besiktningskostnader	5 531	0
	2 654 409	2 085 308

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	466 132	455 663
Planerat underhåll	0	292 345
	466 132	748 008

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administration mm	17 436	26 623
Revisionsarvode	21 563	19 875
Arvode ekonomisk förvaltare	84 713	80 962
Övriga förbrukningsinv/material	49 896	1 133
Bankkostnader	5 166	4 476
Medlems- och föreningsavgifter	15 400	14 019
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	11 008	20 098
Styrelse- och medlemsmöten	11 192	8 471
Övriga externa kostnader	0	10 663
Tillsynsavgifter myndigheter	27 480	0
	243 854	186 320

Not 6 Styrelsearvode

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	155 520	177 120
Sociala avgifter	48 862	55 651
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter	204 382	232 771

Handwritten signature and date 28

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter	649 327	626 826
	649 327	626 826

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	183 666 600	182 750 364
Ingående anskaffningsvärde mark	44 550 000	44 550 000
Omklassificeringar	-397 002	
inköp	1 761 252	916 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 580 850	228 216 600
Ingående avskrivningar	-18 953 018	-16 792 168
Årets avskrivningar	-2 227 549	-2 160 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 180 567	-18 953 018
Utgående redovisat värde	208 400 283	209 263 582
Taxeringsvärden byggnader	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärden mark	131 000 000	131 000 000
	249 000 000	249 000 000

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsåret 2020 var första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om. Styrelsen avser även att amortera 240 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek ränta 0,86% villkorsändr.dag 2026-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek ränta 1,24% villkorsändr.dag 2023-06-01	10 944 375	11 184 375
Stadshypotek ränta 2,42% villkorsändr.dag 2022-10-30	8 852 812	8 852 812
Stadshypotek ränta 0,96% villkorsändr.dag 2027-09-30	16 259 645	16 259 645
Amortering 240 000 kr/år.	50 956 832	51 196 832

Lån som förfaller 2022	8 852 812
Amortering	240 000
Summa	9 092 812

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	62 300 000	62 300 000
	62 300 000	62 300 000

20
will
K

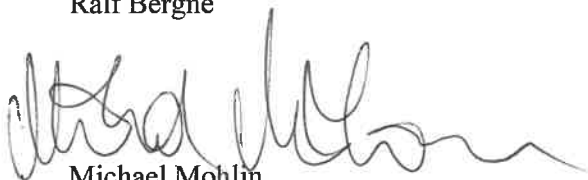
Stockholm 22-03-10



Lena Asplund
Ordförande



Ralf Bergne



Michael Mohlin



Lars Berggren



Henrik Lundh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-13



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven, org. nr 769607-0171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älven för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älven för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2022

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor