

Årsredovisning

för

Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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



Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2004-10-27.

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 2020 är kostnaden 1 429 kr/lägenhet samt för lokaldelen beskattas föreningen med 1% av gällande taxeringsvärde, idag 28125 kr/år.

Försäkring

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-14 bestått av:

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

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

Revisor Knut Heilborn, KPMG Bohlins AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Bygg 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 355 tkr.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 292 tkr.

På årets föreningsstämma beslutades om investeringar i solceller samt bergvärme.

Under året har det också beslutats om installation av ytterligare ladd-stationer för el-bilar i föreningens garage.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 112(113) medlemmar och vid årets slut 112(112) medlemmar.

Under året har 7 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 206	5 143	5 246	5 051
Resultat efter finansiella poster	-834	-1 566	-1 691	-1 068
Soliditet (%)	74,9	74,9	74,4	74,7
Årsavgift bostäder kr/kvm	606	606	606	606
Lån kr/kvm bostadsyta	7 739	7 776	8 152	8 188

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 786 000	3 024 163	-5 181 090	-1 565 883	159 063 190
Disposition av föregående års resultat:		-210 151	-1 355 732	1 565 883	0
Årets resultat				-834 353	-834 353
Belopp vid årets utgång	162 786 000	2 814 012	-6 536 822	-834 353	158 228 837

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 536 823
årets förlust	-834 353
	-7 371 176

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	197 520
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-292 345
i ny räkning överföres	-7 276 351
	-7 371 176

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 205 730	5 143 426
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 205 730	5 143 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-2 833 316	-3 305 550
Övriga externa kostnader	5	-186 320	-305 197
Personalkostnader	6	-232 771	-158 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 160 850	-2 160 850
Summa rörelsekostnader		-5 413 257	-5 930 089
Rörelseresultat		-207 527	-786 663
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-626 826	-779 220
Summa finansiella poster		-626 826	-779 220
Resultat efter finansiella poster		-834 353	-1 565 883
Resultat före skatt		-834 353	-1 565 883
Årets resultat		-834 353	-1 565 883

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 20 and various illegible signatures.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	209 263 581	210 508 195
Summa materiella anläggningstillgångar		209 263 581	210 508 195
Summa anläggningstillgångar		209 263 581	210 508 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, kund- och avgiftsfordringar		948 268	833 848
Övriga fordringar		14 323	1 693
Summa kortfristiga fordringar		962 591	835 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 110 646	891 851
Summa kassa och bank		1 110 646	891 851
Summa omsättningstillgångar		2 073 237	1 727 392
SUMMA TILLGÅNGAR		211 336 818	212 235 587

RD
MOM
4

20

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Fond för yttre underhåll		2 814 012	3 024 163
Summa bundet eget kapital		165 600 012	165 810 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 536 823	-5 181 090
Årets resultat		-834 353	-1 565 883
Summa fritt eget kapital		-7 371 176	-6 746 973
Summa eget kapital		158 228 836	159 063 190
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 056 832	51 196 832
Summa långfristiga skulder		36 056 832	51 196 832
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 140 000	240 000
Leverantörsskulder		426 560	355 171
Skatteskulder		809	14 309
Övriga skulder		42 929	37 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 440 852	1 328 670
Summa kortfristiga skulder		17 051 150	1 975 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 336 818	212 235 587

8/12
MUM
H
H

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 är 30 kr/kvm bostadsarea, det ger 197 520 kr/år. 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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 987 030	3 987 624
Hyror garage och parkeringsplatser	778 880	745 889
Debiterad elkostnad	377 671	348 672
Övriga debiterade kostnader	45 572	34 648
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	15 541	13 686
Påminnelse- och inkassoavgifter	1 020	1 260
Öres- och kronutjämning	16	8
Försäkringsersättning	0	11 640
	5 205 730	5 143 427

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "4/11", "RD", "MM", and "OR".

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel samt städning	234 685	202 009
Hiss (besiktn, serviceavtal)	35 208	154 929
Yttre skötsel samt snöröjning/sandning	200 622	185 830
Fastighetsel	601 334	638 317
Fjärrvärme	269 598	358 738
Vatten	134 600	108 201
Renhållning/åtevinning	195 905	179 041
Fastighetsförsäkring	105 138	222 846
Kabel-TV/internet	153 712	184 304
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	111 101	138 763
Stampsolning	0	6 325
Övriga fastighetskostnader	43 405	16 296
	2 085 308	2 395 599

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll	455 663	244 112
Planerat underhåll	292 345	790 039
	748 008	1 034 151

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration mm	26 623	31 021
Revisionsarvode	19 875	0
Arvode ekonomisk förvaltare	80 962	99 713
Förvaltningsarvode tidigare förvaltare	0	30 981
Övriga förbrukningsinv/material	1 133	0
Konsultarvoden	0	57 563
Bankkostnader	4 476	6 840
Medlems- och föreningsavgifter	14 019	18 139
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	20 098	27 601
Advokatkostnader	0	18 850
Styrelse- och medlemsmöten	8 471	14 489
Övriga externa kostnader	10 663	0
	186 320	305 197

Not 6 Styrelsearvode

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	177 120	120 600
Sociala avgifter	55 651	37 892
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter	232 771	158 492

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number "4" and "11" at the top, and several illegible signatures and initials below.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader och liknande resultatposter	626 826	779 220
	626 826	779 220

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	182 750 364	182 750 364
Ingående anskaffningsvärde mark inköp	44 550 000 916 236	44 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 216 600	227 300 364
Ingående avskrivningar	-16 792 168	-14 631 318
Årets avskrivningar	-2 160 850	-2 160 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 953 018	-16 792 168
Utgående redovisat värde	209 263 582	210 508 196
Taxeringsvärden byggnader	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärden mark	131 000 000	131 000 000
	249 000 000	249 000 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsåret 2020 är 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek ränta 1% villkorsändr.dag 2021-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek ränta 1,24% villkorsändr.dag 2023-06-01	11 184 375	11 424 375
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
Nästkommande års planerade amortering 240 000 kr		-240 000
	51 196 832	51 196 832

Under året har föreningen amorterat 240 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	62 300 000	62 300 000
	62 300 000	62 300 000

RB
H
M

Stockholm

27/2 2021

Lena Asplund

Lena Asplund
Ordförande

Ralf Bergne

Ralf Bergne

Lars Berggren

Lars Berggren

Henrik Lundh

Henrik Lundh

Michael Mohlin

Michael Mohlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2021

Knut Heilborn

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor
KPMG AB

LB
K
M

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. 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 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 interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 fortlöppande 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Solna den 8 april 2021

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor