

# Årsredovisning

för

## Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger sedan 2002 fastigheten Almen 3 i Solna Stad. Fastigheten är sedan 1937 bebyggd med 7 våningsplan. Ett plan i suterräng, 5 plan ovan mark inrymmande bostäder samt ett vindsplan inrymmande förråd samt en uteplats.

Fastigheten inrymmer 20 lägenheter och 2 verksamhetslokaler. Av lägenheterna upplåts 19 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Båda verksamhetslokaler har under året varit fullt uthyrda.

Ytan fördelas enligt nedan:

Bostadsrätter, BOA:	1 029 kvm
Hyresrätter, BOA:	40 kvm
Hyresrätter, LOA:	160 kvm
<b>Total BRA:</b>	<b><u>1 229 kvm</u></b>

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighets AB Stockholmia.

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen ordinarie ledamöter i styrelsen.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Föreningen har inga anställda.

### Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Solna och har sedan ordinarie föreningsstämman 2021-05-18 haft följande sammansättning:

- Ordinarie ledamot, Viktor Naeslund
- Ordinarie ledamot, Elly Jonasson
- Ordinarie ledamot, Virve Aldaeus
- Ordinarie ledamot, Rasmus Viksten
- Ordinarie ledamot, John Andersson

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens genomfört följande:

Bakgården har plattlagts. Finansiering har skett ur föreningens kassa.

### Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 27 medlemmar, jämfört med föregående års 26 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	841	798	841	809
Resultat efter finansiella poster	-55	15	-146	73
Soliditet (%)	58	58	57	58

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 965	1 179	675	-3 467	15	<b>10 367</b>
Avsättning till balkongfond			19	-84		<b>-65</b>
Disposition av föregående års resultat:				15	-15	<b>0</b>
Upplösning f. yttre underhåll			84			<b>84</b>
Årets resultat					-55	<b>-55</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 965</b>	<b>1 179</b>	<b>778</b>	<b>-3 536</b>	<b>-55</b>	<b>10 332</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 536 301
årets förlust	-55 249
	<b>-3 591 550</b>

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	84 285
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-3 695 215
	<b>-3 591 550</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	840 908	798 288
Övriga rörelseintäkter		4 755	8 257
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>845 663</b>	<b>806 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-528 990	-380 243
Övriga externa kostnader		-119 043	-158 507
Personalkostnader		-3 996	-2 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 439	-182 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-834 468</b>	<b>-724 186</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 195</b>	<b>82 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-66 444	-67 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 444</b>	<b>-67 814</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-55 249</b>	<b>14 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-55 249</b>	<b>14 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-55 249</b>	<b>14 545</b>

4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	16 751 712	16 934 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 751 712</b>	<b>16 934 151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 751 712</b>	<b>16 934 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 362
Övriga fordringar		920	37 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 673	12 007
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 593</b>	<b>57 756</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 125 807	990 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 125 807</b>	<b>990 794</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 133 400</b>	<b>1 048 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 885 112</b>	<b>17 982 701</b>

R

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	9	778 664	674 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 923 114</b>	<b>13 819 449</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 536 301	-3 466 561
Årets resultat		-55 249	14 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 591 550</b>	<b>-3 452 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 331 564</b>	<b>10 367 433</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 420 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 420 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 000 000	2 440 000
Leverantörsskulder		8 743	26 473
Skatteskulder		38 430	74 020
Övriga skulder		3 430	4 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	82 945	70 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 133 548</b>	<b>2 615 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 885 112</b>	<b>17 982 701</b>

*B*

## 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

Föreningen tillämpar en linjär avskrivning av fastigheten.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	25 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 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	52 026	51 156
Hysesintäkter lokaler ej moms	233 000	162 000
Årsavgifter	555 882	585 133
	<b>840 908</b>	<b>798 289</b>

*A*

**Not 3 Drift**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vatten och avlopp	-22 893	-22 218
Fjärrvärme	-141 552	-138 151
Belysning (fastighetsel)	-30 259	-19 876
Renhållning (sopor)	-27 435	-24 560
Snöröjning	-8 900	0
Trappstädning	-24 672	-24 000
Försäkringspremier	-14 455	-12 158
Fastighetsskatt	-38 130	-37 530
Hyressättningsavgift	-1 866	0
	<b>-310 162</b>	<b>-278 493</b>

**Not 4 Underhåll**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utvändiga arbeten	-19 062	-16 427
Invändiga arbeten	-52 990	-74 755
Serviceavtal	-15 594	-10 568
Gårdsrenovering	-130 600	0
Gemensamma kostnader lokal	-582	
	<b>-218 828</b>	<b>-101 750</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostn för långfr sk	-66 144	-67 528
Ej avdragsgilla räntor	-300	-288
	<b>-66 444</b>	<b>-67 816</b>



**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 437 305</b>	<b>15 437 305</b>
Ingående avskrivningar	-1 204 519	-1 108 159
Årets avskrivningar	-96 360	-96 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 300 879</b>	<b>-1 204 519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 136 426</b>	<b>14 232 786</b>

**Not 7 Stambyte**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 358 465</b>	<b>3 358 465</b>
Ingående avskrivningar	-940 366	-873 197
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 007 535</b>	<b>-940 366</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 350 930</b>	<b>2 418 099</b>

**Not 8 Fastighetsförbättringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	472 750	472 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>472 750</b>	<b>472 750</b>
Ingående avskrivningar	-189 484	-170 574
Årets avskrivningar	-18 910	-18 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208 394</b>	<b>-189 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 356</b>	<b>283 266</b>

*B*

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	674 999	571 334
Årets avsättning	84 285	84 285
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
	<b>778 664</b>	<b>674 999</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m detta år upp som kortfristiga skulder”.

De redovisas alltså som Skulder till kreditinstitut fast under rubriken Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea 3978 89 48553	0,92	2022-01-20	5 020 000	5 000 000
Nordea 3979 82 56816	0,75	2023-01-18	2 420 000	2 460 000
			<b>7 440 000</b>	<b>7 460 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 020 000	2 460 000

A

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl kostn o förutbet int	32 773	20 933
Upplupna utgiftsräntor	12 397	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	37 775	49 230
	<b>82 945</b>	<b>70 163</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2022-05-10

*Viktor Naeslund*

Viktor Naeslund

*John Andersson*

John Andersson

*Rasmus Viksten*

Rasmus Viksten

*Elly Jonason*

Elly Jonason

*Virve Aldaeus*

Virve Aldaeus

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11

*Per Strömberg*

Per Strömberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Almen 3

Org.nr 769608-0923

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 de 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. De 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. R

### ***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 Almen 3 för räkenskapsåret 2021 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 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

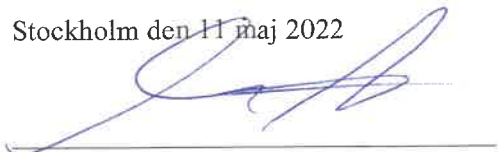
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm den 11 maj 2022



---

Per Strömberg  
Auktoriserad revisor