

# Årsredovisning

för

## Brf Studio Apt.46

769619-1613

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Studio Apt.46 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

I årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2012. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2018-06-01. Föreningsstämman antog nya stadgar 2017-05-23 efter att tidigare stadgar reviderats efter regeländringar.

#### Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Riitta Wikström	Styrelseledamot
Caroline Lindh	Styrelseledamot
Jens Lindgren	Styrelseledamot
Karina Åberg	Suppleant
Petra Somnell	Suppleant
Panos Matiakis	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är Johan Andersson hos Grant Thornton.

Valberedning är Alexandra Backlund och Niyosha Wentworth.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode om ett prisbasbelopp (47 300 kr) att fördela mellan sig.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen har ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB.

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden, samt löpande kontakter i förekommande ärenden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### **Bostadsrättsföreningens fastighet**

Föreningen äger en fastighet, Sjöraån 24. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningsplan samt källare i två våningar. Fastigheten rymmer 63 bostadslägenheter, 3 lokaler, samt ett parkeringsgarage med 12 bilplatser. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 4 oktober 2012 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året som gått har styrelsen arbetat med flertalet större och mindre frågor som påverkat föreningen. Med anledning av Covid-19 har både arbetssätt och rutiner behövt förändras. Styrelsen har också samarbetat med frisören och beviljat det statliga lokalhyresstöd som togs fram som förslag till lokalhyresgäster under pandemin.

Solariet som hyrde lokalen på Döbelnsgatan avflyttade under 2020, och föreningen har gjort en återställning av inredningen.

Övriga förbättringar som har skett under året, och inte avser ordinarie löpande underhåll innefattar bland annat:

Utredning från arkitekt på 3D-fastighetsbildning.

En större insats för att åtgärda postboxarna som tidigare slutade fungera med jämna mellanrum.

Stamspolning har utförts i fastigheten.

Man har bytt och reparerat stuprör.

Alla sandfång har blivit utbytta. Sandfången sitter i stuprören, och om de ej släpper igenom vatten på ett bra sätt för att det är stopp så blir det vattenbildning på trottoaren, vilket också kan leda till isfläckar.

Ett läckage skedde i vattenledning i lgh 1304 i samband med stamspolning. Röret visade sig vara i dåligt skick, vilket ledde till att man först reparerade den akuta läckan och sedan utförde en relining av röret för att undvika framtida problem.

Föreningen har skrivit om flertalet upplåtelseavtal där företag tidigare varit ägare till att juridisk person ej längre kan vara ägare.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st.

Utträdande medlemmar under året var 6 st.

Tillträdande medlemmar under året var 15 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 054	4 163	4 151	3 894	3 698
Resultat efter finansiella poster	-1 187	-1 094	-681	-958	-954
Balansomslutning	210 040	212 260	213 791	215 195	216 784
Soliditet (%)	65	65	65	65	65
Årsavgift per kvm (kr)	747	747	740	733	698

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Uppskrivn.- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	127 370 000	25 460 460	780 445	0	-15 698 087
Reservering till fond för yttre underhåll			73 900		-73 900
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 370 000</b>	<b>25 460 460</b>	<b>854 345</b>	<b>0</b>	<b>-15 771 987</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 698 087
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900
årets förlust	-1 186 869
	<b>-16 958 856</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-16 958 856
--	-------------

Företagets 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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Medlemsavgifter & Hyresintäkter	2	4 054 413	4 162 603
Övriga rörelseintäkter		3 185	3 119
		<b>4 057 598</b>	<b>4 165 722</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 735 066	-1 609 199
Övriga fastighetskostnader		-492 196	-635 042
Personalkostnader		-58 073	-56 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 568 528	-1 568 528
		<b>-3 853 863</b>	<b>-3 869 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 735</b>	<b>296 512</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 390 604	-1 390 218
		<b>-1 390 604</b>	<b>-1 390 218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 186 869</b>	<b>-1 093 706</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 186 869</b>	<b>-1 093 706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 186 869</b>	<b>-1 093 706</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	208 903 194	210 471 722
		<b>208 903 194</b>	<b>210 471 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 903 194</b>	<b>210 471 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		409 324	102 931
Övriga fordringar		249	370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 382	212 993
		<b>590 955</b>	<b>316 294</b>
<i>Kassa och bank</i>		546 121	1 471 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 137 076</b>	<b>1 788 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>210 040 270</b>	<b>212 259 748</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		127 370 000	127 370 000
Upplåtelseavgifter		25 460 460	25 460 460
Fond för yttre underhåll		854 345	780 445
		<b>153 684 805</b>	<b>153 610 905</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 604 380	-13 849 872
Föregående års resultat		-1 167 606	-754 508
Årets resultat		-1 186 869	-1 093 706
		<b>-16 958 855</b>	<b>-15 698 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 725 950</b>	<b>137 912 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	72 187 500	72 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 187 500</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		180 464	328 847
Kortfristig del skuld till kreditinstitut		0	750 000
Aktuella skatteskulder		450 945	496 751
Övriga skulder		122 176	126 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 235	645 203
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 126 820</b>	<b>2 346 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 040 270</b>	<b>212 259 748</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Stomme	200
Fasad	80
Värme & sanitet	80
Elanläggning	80
Fönster	55
Bilhiss	50
Personhissar	30
Lås och inpassering	20
Sprinkler	60
Fjärrvärmecentral	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift	1 600 553	1 596 782
Hysesintäkter, lokaler	1 871 948	1 964 940
Uthyrning av garage	274 947	281 500
Övrigt	286 723	319 381
Ersättning lokalyra Boverket	20 242	0
	<b>4 054 413</b>	<b>4 162 603</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Underhållskostnader	786 946	666 931
El, vatten och värme	722 699	711 056
Övriga driftkostnader	225 421	231 213
	<b>1 735 066</b>	<b>1 609 200</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 347 357	224 347 357
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 347 357</b>	<b>224 347 357</b>
Ingående avskrivningar	-13 875 635	-12 307 107
Årets avskrivningar	-1 568 528	-1 568 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 444 163</b>	<b>-13 875 635</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208 903 194</b>	<b>210 471 722</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 1 år	0	750 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 750 000	3 000 000
Amortering efter 5 år	68 437 500	69 000 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Företagsinteckning	102 000 000	102 000 000
	<b>102 000 000</b>	<b>102 000 000</b>

Riitta-Liisa Vikström  
Styrelseledamot

Caroline Lindh  
Styrelseledamot

Jens Lindgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton

Johan Andersson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Studio Apt.46  
Org.nr. 769619-1613

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studio Apt.46 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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 Studio Apt.46 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 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

Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson

Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende