

Årsredovisning
för
Brf Fjällpalatset
769621-1007

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11



Styrelsen för Brf Fjällpalatset 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Häcklefjäll 27 i Stockholms Kommun, förvärvades 2010-06-29.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-02-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-10 samt gällande stadgar 2010-02-15.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Högbergsgatan 22-24 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten byggdes 1930 och har värdeår 1930.

Tomtmarken ägs av föreningen.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Den totala byggnadsytan uppgår till 1807 kvm, varav 1720 kvm utgör lägenhetsyta och 87 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkerings- eller garageplatser.

Lägenhetsfördelning

14 st	1 rum och kök
13 st	1,5 rum och kök
1 st	2 rum och kök
7 st	2,5 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Lokaler

Föreningen har 2 uthyrda lokaler samt mastplats på taket.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15% av föreningens totala intäkter.

Föreningen är ej momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhåll

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna.

Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Underhållsplan upprättades 2010 och uppdateras fortlöpande.

Förvaltning

- Ekonomiska förvaltning: Princip Redovisning AB
- Fastighetsskötsel: FT Drift AB
- Städning: Anders Lindberg Städservice AB
- Lås: F:a Låsbutiken J. Lindströms Lås

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt en tidigare hyresrättslägenhet som bostadsrätt, vilket innebär att föreningen nu har en hyresrättslägenhet kvar. Pengarna från försäljningen användes huvudsakligen till att betala av ett av lånen.

Föreningen har haft problem med inbrott i trapphus. Låsen till portarna ses över, och föreningen planerar för en trapphusrenovering med byte av dörr och lucka till soprummet.

Ny bärlina till hissen i hus 22 monterades.

Ellevio har genomfört ett byte av samtliga elmätare.

Låsvred på dörren till gården har bytts ut så att nyckel krävs även inifrån i syfte att minska risken för cykelstölder.

Gårdsstädning genomfördes i juni och november.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början uppgick till 52 st och vid årets slut 53 st. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift av 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman 2020-06-02 har varit följande:

Simon Nikolaev	Ledamot/ordförande	
Katarina Jenegård	Ledamot	avgick december 2020
Kia Lindroos	Ledamot	
Axel Theman	Ledamot	
Vladimir Ondejcik	Ledamot	
Robin Billsjö	Ledamot	

Valberedningen består av Viktor Berglin och Cecilia Radkiewicz.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Revisor

Richard Lindberg Auktoriserad revisor RSM



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 537	1 604	1 597	1 593
Resultat efter finansiella poster	-391	-196	-765	-376
Soliditet (%)	83,0	78,2	78,1	78,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 402 728	1 994 350	290 119	-4 504 886	-196 437	55 985 874
Ökning av insatskapital	1 584 746	2 583 207	177 873			4 345 826
Disposition av föregående års resultat:				-374 310	196 437	-177 873
Årets resultat					-391 001	-391 001
Belopp vid årets utgång	59 987 474	4 577 557	467 992	-4 879 196	-391 001	59 762 826

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 879 196
årets förlust	-391 001
	-5 270 197

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	177 873
i ny räkning överföres	-5 448 070
	-5 270 197

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	1 537 246	1 603 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 537 246	1 603 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-976 330	-807 578
Övriga förvaltningskostnader	4	-166 992	-153 444
Personalkostnader	5	-86 037	-87 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 864	-451 864
Summa rörelsekostnader		-1 681 223	-1 500 595
Rörelseresultat		-143 977	103 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-247 024	-299 769
Summa finansiella poster		-247 024	-299 767
Resultat efter finansiella poster		-391 001	-196 437
Resultat före skatt		-391 001	-196 437
Årets resultat		-391 001	-196 437

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	69 170 076	69 608 524
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 665	67 081
Summa materiella anläggningstillgångar		69 223 741	69 675 605

Summa anläggningstillgångar

69 223 741

69 675 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		251 142	261 668
Övriga fordringar		6 016	4 155
Summa kortfristiga fordringar		257 158	265 823

Kassa och bank

Kassa och bank		2 555 670	1 608 005
Summa kassa och bank		2 555 670	1 608 005
Summa omsättningstillgångar		2 812 828	1 873 828

SUMMA TILLGÅNGAR

72 036 569

71 549 433

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 565 031	60 397 078
Fond för yttre underhåll		467 992	290 119
Summa bundet eget kapital		65 033 023	60 687 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 879 196	-4 504 886
Årets resultat		-391 001	-196 437
Summa fritt eget kapital		-5 270 197	-4 701 323
Summa eget kapital		59 762 826	55 985 874
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 491 500	15 017 500
Summa långfristiga skulder		8 491 500	15 017 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 261 797	11 719
Depositionsavgifter		14 100	14 100
Leverantörsskulder		57 153	55 577
Skatteskulder		6 373	4 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 820	460 214
Summa kortfristiga skulder		3 782 243	546 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 036 569	71 549 433

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.

Klassificering 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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprocent:

Byggnader	1
Fastighetsförbättringar	10
Inventarier/verktyg	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 212 210	1 202 899
Hysesintäkter lokaler	215 748	224 546
Hyor bostäder	73 143	144 944
Fastighetsskatt	21 001	22 910
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	9 181	4 174
Övriga intäkter	5 962	4 452
	1 537 245	1 603 925

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	39 370	55 339
Städning	56 536	50 325
Snöröjning/sandning	7 500	3 550
Gård/trädgårdsskötsel	2 970	4 792
OVK obligatorisk ventilationskontroll	0	12 500
Hiss	39 410	24 061
Reparation gemensamma utrymmen	0	37 048
Dörrar/lås/nycklar	11 468	3 215
Reparation/underhåll ventilation	0	89 825
Reparation/underhåll fastighet	223 925	1 988
Klottersanering	8 818	10 328
Elavgifter	34 819	36 685
Fjärrvärme	237 497	248 362

Vatten	56 552	45 208
Avfallshantering	56 799	22 036
Fastighetsförsäkring	26 283	25 810
Kabel-TV	77 962	43 567
Fastighetskatt	22 910	22 910
Fastighetsavgift	52 873	50 949
Övriga driftkostnader	20 638	19 080
	976 330	807 578

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/It-tjänster	7 865	6 869
Revisionsarvoden	20 125	19 688
Stämma/styrelsemöten	3 371	3 225
Arvode ekonomisk förvaltning	60 054	73 294
Konsult/advokatarvoden	48 375	0
Bankkostnader	5 214	4 042
Porto	2 804	3 149
Inkassoavg	480	180
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	12 412	6 393
Övriga kostnader	6 292	8 569
Övriga fastighetskostnader	0	28 035
	166 992	153 444

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden samt sociala avgifter		
Arvoden och andra ersättningar	68 000	68 000
Sociala avgifter	18 037	19 709
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	86 037	87 709

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	246 263	299 599
Övriga kostnadsräntor för skatter och avgifter	761	170
	247 024	299 769

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 772 815	73 772 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 772 815	73 772 815
Ingående avskrivningar	-4 164 291	-3 725 843
Årets avskrivningar	-438 448	-438 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 602 739	-4 164 291
Utgående redovisat värde	69 170 076	69 608 524
Taxeringsvärden byggnader	21 085 000	21 085 000
Taxeringsvärden mark	38 206 000	38 206 000
	59 291 000	59 291 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 30 224 2220 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 753	142 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 753	142 753
Ingående avskrivningar	-75 672	-62 256
Årets avskrivningar	-13 416	-13 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 088	-75 672
Utgående redovisat värde	53 665	67 081

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. Styrelsen beräknar att amortera 26 000 kr under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen inte har räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek ränta 2,11% villkorsändringsdag 2022-06-30	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek ränta 2,13% villkorsändringsdag 2021-06-30	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek ränta 1,93% villkorsändringsdag 2020-06-30	0	3 250 000
Stadshypotek ränta 1,71% villkorsändringsdag 2023-06-30	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek ränta 1,20%,villkorsändringsdag 2024-06-30	2 567 500	2 593 500
Kortfristig del av lånen	-14 203	-26 000
	11 753 297	15 017 500

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 167 000	35 167 000
	35 167 000	35 167 000

Handwritten mark

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

Stockholm 2021-04- 28



Simon Nikolaev
Ordförande

Kia Lindroos
Ledamot



Axel Theman
Ledamot



Robin Billsjö
Ledamot



Vladimir Ondejcik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2021.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällpalatset, org.nr 769621-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällpalatset för räkenskapsåret 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 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

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. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Fjällpalatset för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 2021

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor