

Årsredovisning 2019

BRF TENDERN 2 769604-3558

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-05-26.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Tendern 2 på adressen Vulcanusgatan 4 i Stockholm. Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 122 kvm och 2 lokaler om 129 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Per Nilsson	Ordförande
Edvard Hubendick	Ledamot
Christoffer Odin	Ledamot
Elisabeth Wanngård	Ledamot
Gustaf Rosenblad	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av ledamöterna två i förening


Revisorer

Peter van Lienden Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Sickla AB 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	928	934	923	885
Resultat efter fin. poster	-29	-25	-202	-172
Soliditet, %	75	73	71	70
Bostadsyta, kvm	1 065	1 065	1 065	1 065
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	723	723	720	686
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 110	6 148	6 923	7 707

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	21 808	-	-	21 808
Upplåtelseavgifter	1 098	-	-	1 098
Fond, yttre underhåll	1 172	-	-	1 172
Balanserat resultat	-3 798	-25	-	-3 823
Årets resultat	-25	25	-29	-29
Eget kapital	20 255	0	-29	20 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 823
Årets resultat	<u>-29</u>
Totalt	-3 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	152
Balanseras i ny räkning	<u>-4 004</u>
	-3 852

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		928	928
Rörelseintäkter		6	6
Summa rörelseintäkter		934	934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-489	-445
Övriga externa kostnader	7	-50	-67
Personalkostnader	8	-26	-28
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308	-308
Summa rörelsekostnader		-873	-848
Rörelseresultat		61	86
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-90	-111
Summa finansiella poster		-90	-111
Resultat efter finansiella poster		-29	-25
Årets resultat		-29	-25

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 117	26 425
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 117</u>	<u>26 425</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 117</u>	<u>26 425</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22	2
Övriga fordringar	11	81	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49	37
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>153</u>	<u>121</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		699	1 238
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>699</u>	<u>1 238</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>852</u>	<u>1 359</u>
Summa tillgångar		<u>26 969</u>	<u>27 784</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 906	22 906
Fond för yttre underhåll		1 172	1 172
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 078</i>	<i>24 078</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 823	-3 798
Årets resultat		-29	-25
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 852</i>	<i>-3 823</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>20 225</i>	<i>20 255</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 472	6 514
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>6 472</i>	<i>6 514</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34	824
Leverantörsskulder		70	37
Övriga kortfristiga skulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162	149
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>271</i>	<i>1 015</i>
Summa eget kapital och skulder		26 969	27 784

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tendern 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	153	150
Årsavgifter, bostäder	771	770
Övriga intäkter	11	14
Summa	934	934

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	5	6
Fastighetsskötsel	33	19
Städning	20	20
Trädgårdsarbete	46	11
Summa	104	56

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	0	7
Hissar	6	6
Reparationer	17	0
Tvättstuga	0	3
Vind	4	0
Summa	27	16

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	27	27
Sophämtning	27	27
Uppvärmning	181	201
Vatten	29	28
Summa	263	283

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	38	34
Fastighetsskatt	49	49
Kabel-TV	8	8
Summa	95	90

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	32	53
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	9	5
Summa	50	67

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	20	21
Summa	26	28

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	90	111
Summa	90	111

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 908	29 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 908	29 908
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 483	-3 175
Årets avskrivning	-308	-308
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 791	-3 483
Utgående restvärde enligt plan	26 117	26 425
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 507</i>	<i>7 507</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 672	16 375
Taxeringsvärde mark	30 000	19 600
Summa	50 672	35 975

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	70	81
Skattekonto	11	0
Summa	81	81

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	36	35
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
Summa	49	37

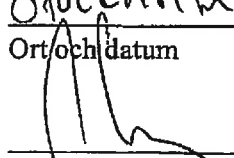
Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,10 %	271	274
Stadshypotek	2020-03-30	1,10 %	1 083	1 095
Stadshypotek	2020-03-30	1,67 %	923	930
Stadshypotek	2020-01-03	1,55 %	130	143
Stadshypotek	2020-01-07	1,55 %	1 135	1 935
Stadshypotek	2020-01-16	1,55 %	325	325
Stadshypotek	2020-03-03	1,55 %	1 440	1 440
Stadshypotek	2020-03-05	1,55 %	1 200	1 200
Summa			6 507	7 341
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			34	824


Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	93	75
Löner	20	0
Sociala avgifter	6	0
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	7	10
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	64
Summa	162	149

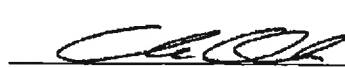
Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 000	13 000
Summa	13 000	13 000

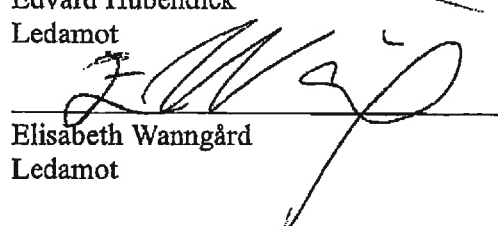
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 26
Ort och datum



Per Nilsson
Ordförande


Edvard Hubendick
Ledamot


Christoffer Odin
Ledamot


Elisabeth Wanngård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 31


Peter van Lienden
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tendern 2
Org.nr. 769604-3558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tendern 2 för år 2019.

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 2019 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.

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 revisions sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Tendern 2 för år 2019 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 verksamhets art, 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 21 maj 2020

Peter van Lienden

Auktoriserad revisor