



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Ulf Peter Brudfors	Ordförande	
Nils Olof Ageling	Ledamot	
Elisabeth Marie Martine Arnesson	Ledamot	
Fredrik Bruun	Ledamot	
Markus Jan Ola Melin	Ledamot	Utträder
Erik Fors	Suppleant	Utträder
Karl Axel Emanuel Hedberg	Suppleant	Utträder
Anders Olov Ragnar Tamm	Revisor	
Paul Patrik Sjögren	Revisorsuppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Olof Ageling, Elisabeth Marie Martine Arnesson, Ulf Peter Brudfors, Erik Fors, Karl Axel Emanuel Hedberg, Markus Jan Ola Melin, Paul Patrik Sjögren och Anders Olov Ragnar Tamm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt  
Anders Tamm  
Paul Sjögren

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

KPMG  
Internrevisor  
Internrevisorssuppleant

### Valberedning

Ylva Gårdhagen  
Britt Östlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TOMBOLAN 2	1944	Stockholm
TOMBOLAN 3	1944	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

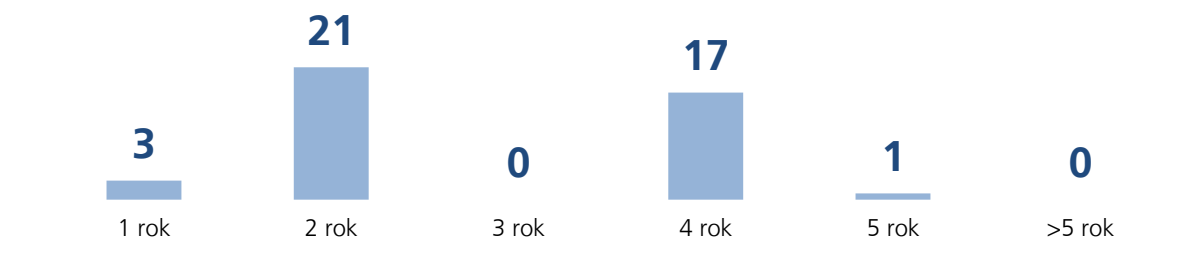
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 m<sup>2</sup>, varav 2 954 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 286 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	35 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Förråd	40 m <sup>2</sup>	2022-10-30
Kontor	67 m <sup>2</sup>	2021-10-01

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber	2018	
Omläggning tak Runda Vägen 36	2018	
Ny sopstation 36A-B	2018	
Renovering av lokal 14C	2018	
Besiktning samtliga tak	2017	Behov av omläggning finns på RV 36
Rekonditionering av ytterdörrar	2017	
Rensning av samtliga tak, hängrännor och stuprör	2017	
Installation av styrsystem för värme	2017	Installation av nytt styrsystem för att kunna driftoptimera berg- och fjärrvärmern
Fönster och trädetaljer ommålade	2015	Ommålning på Runda Vägen 36 på grund av bristfällig tidigare målning Allévägen 14 och Runda Vägen 34
Målning av fönster och trädetaljer	2014	
Installation bergvärmepump	2014	
Stamspolning	2013	Preventivt underhåll av samtliga avlopp i samtliga fastigheter
Oljning sopkärl	2013	
Fönster och trädetaljer målade	2013	Runda vägen 36
Installation av injusteringsventiler på radiatorstammar	2012	
Omgjutning av balkonger	2011	Omgjutning av balkonger på befintlig armering samt nya räcken.
Termostater	2010	Byte av och komplettering av termostatventiler samt tillhörande injusteringar.
Renovering garage	2010	
Tvättstuga/maskinpark	2008	
Nya asfaltsytor	2006	
Trädgårdsrenovering	2006	
Omläggning av tak	2004	På delar av BRF
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Ommålning av trapphus	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Rörstambyte	2000 - 2001	
Elstambyte	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning & tätning av dagvattenledning	2020	Åtgärdas vid behov
OVK och ev. rensning av självdragskanaler.	2020	Åtgärd påbörjas våren 2020
Renovering av fönster	2020	Åtgärd påbörjas hösten 2020
Renovering garagedörrar	2020	Åtgärdas vid behov
Renovering stålräcken	2020	Åtgärdas vid behov
Lagning mur RV 36	2020	Åtgärdas vid behov

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Via fiber (VIASAT)
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Basutbud TV	ComHem

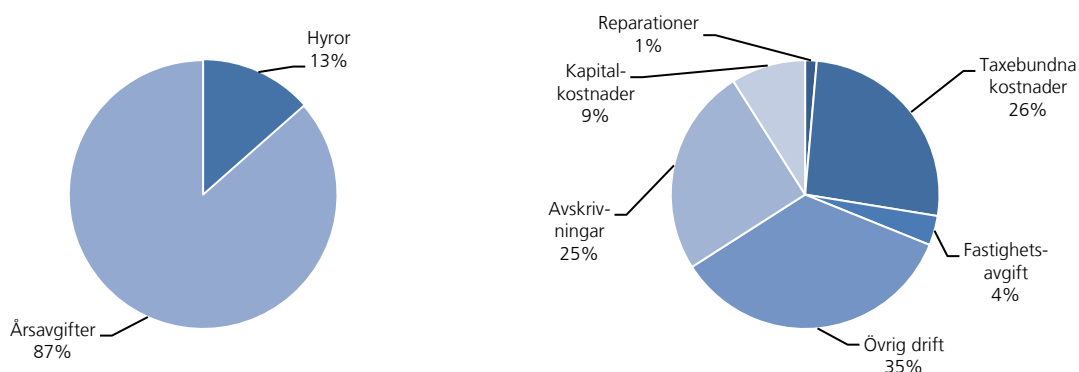
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med ett positivt resultat för året, vilket är glädjande. Under det gångna året har styrelsen fortsatt att omförhandla räntor på lån via konsultfirma. Arbetet med lån som förfaller kommer att fortgå under 2020, vilket förhoppningsvis innebär att räntekostnaderna för föreningen fortsätter att minska givet det generella ränteklimatet som för tillfället råder. Som en del i arbetet med bolåneräntorna har beslutade styrelsen att göra en extraamortering på ett mindre lån under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 275 317</b>	<b>2 907 598</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 432 086	2 387 026
Finansiella intäkter	165	39
Ökning av kortfristiga skulder	57 897	0
	<b>2 490 148</b>	<b>2 387 065</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 381 194	2 196 208
Finansiella kostnader	187 885	223 295
Ökning av kortfristiga fordringar	56 795	0
Minskning av långfristiga skulder	675 381	1 591 367
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 476
	<b>2 301 255</b>	<b>4 019 346</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 464 210</b>	<b>1 275 317</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>188 893</b>	<b>-1 632 281</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	711	711	711	711
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	486	199	211	290
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 430	4 659	5 198	5 229
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	87	66	60
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	39	60	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	23	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	69	74	76
Soliditet (%)	0	0	2	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	-558	69	420
Nettoomsättning (tkr)	2 432	2 346	2 348	2 366

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 954 m<sup>2</sup> bostäder och 286 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	199 997	0	0	199 997
Upplåtelseavgifter	14 865	0	0	14 865
Fond för yttre underhåll	2 060 785	514 825	0	1 545 960
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 275 646</b>	<b>514 825</b>	<b>0</b>	<b>1 760 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 575 717	-514 825	-558 484	-1 502 408
Årets resultat	337 126	337 126	558 484	-558 484
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 238 590</b>	<b>-177 699</b>	<b>0</b>	<b>-2 060 892</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 056</b>	<b>337 126</b>	<b>0</b>	<b>-300 071</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	337 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 060 892
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 825
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 883 193</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 883 193</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 432 086	2 346 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 432 086</b>	<b>2 387 026</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 211 809	-2 019 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 385	-176 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 046	-526 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 907 240</b>	<b>-2 722 254</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>524 846</b>	<b>-335 228</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 885	-223 295
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 720</b>	<b>-223 256</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>337 126</b>	<b>-558 484</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>337 126</b>	<b>-558 484</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	11 961 254	12 487 299
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 961 254</b>	<b>12 487 299</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 961 254</b>	<b>12 487 299</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		357	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 467 824	1 278 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 438	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 524 618</b>	<b>1 278 931</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 524 618</b>	<b>1 278 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 485 872</b>	<b>13 766 230</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 861	214 861
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 060 785	1 545 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 275 646</b>	<b>1 760 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 575 717	-1 502 408
Årets resultat		337 126	-558 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 238 590</b>	<b>-2 060 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 056</b>	<b>-300 071</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 016 942	13 670 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 016 942</b>	<b>13 670 323</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 448	92 448
Leverantörsskulder		126 074	77 924
Skatteskulder		10 521	2 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	224 832	223 355
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>431 875</b>	<b>395 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 485 872</b>	<b>13 766 230</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	10-40 år	10-40 år
Stambyte	40 år	40 år
Trädgård	30 år	30 år
Balkonger	35 år	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 099 175	2 099 175
Hyror lokaler	138 882	57 054
Hyror parkering	79 200	81 860
Hyror garage	66 960	66 340
Hyror förråd	42 515	40 880
Avgift andrahandsuthyrning	5 300	1 000
Öresutjämnning	55	60
	<b>2 432 086</b>	<b>2 346 368</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	20 294
Övriga intäkter	0	20 364
	<b>0</b>	<b>40 658</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	4 763	2 561
	Fastighetskötsel gård beställning	21 283	17 127
	Snöröjning/sandning	4 696	11 313
	Städning entreprenad	49 630	48 433
	Städning enligt beställning	0	5 225
	Myndighetstillsyn	0	600
	Gård	5 205	6 330
	Serviceavtal	21 938	6 376
	Förbrukningsmateriel	2 304	743
	Fordon	165	0
		<b>109 984</b>	<b>98 708</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	80
	Tvättstuga	520	0
	Entré/trapphus	0	11 266
	Lås	499	882
	VVS	15 057	21 785
	Värmeanläggning/undercentral	0	34 819
	Elinstallationer	3 312	963
	Bredband	8 750	3 800
	Skador/klotter/skadegörelse	0	220
		<b>28 138</b>	<b>73 815</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	65 160
	Sophantering/återvinning	0	47 870
	Tak	0	720 068
		<b>0</b>	<b>833 098</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	276 757	282 156
	Värme	175 191	127 066
	Vatten	64 401	76 597
	Sophämtning/renhållning	21 997	25 995
	Grovsopor	8 762	11 713
		<b>547 108</b>	<b>523 527</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 829	54 684
	Tomträttsavgäld	236 800	236 800
	Kabel-TV	43 884	42 430
	Bredband	113 232	91 875
		<b>450 745</b>	<b>425 789</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 834</b>	<b>64 874</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 211 809</b>	<b>2 019 811</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	1 469	0
	Tele- och datakommunikation	1 041	1 428
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 375	20 996
	Föreningskostnader	1 516	2 422
	Styrelseomkostnader	0	3 126
	Fritids- och trivselkostnader	4 748	1 618
	Förvaltningsarvode	109 328	106 006
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	4 189	4 010
	Korttidsinventarier	2 794	4 941
	Konsultarvode	22 061	21 125
	Tidningar facklitteratur	864	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 350
		<b>169 385</b>	<b>176 397</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Inga ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	22 139	22 139
	Förbättringar	484 073	484 073
	Markanläggning	19 833	19 833
		<b>526 046</b>	<b>526 046</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 213 263	20 213 263
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 213 263</b>	<b>20 213 263</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 725 964	-7 199 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 046	-526 046
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 252 010</b>	<b>-7 725 964</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 961 254</b>	<b>12 487 299</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 104 000	26 272 000
	Taxeringsvärde mark	35 504 000	23 392 000
		<b>65 608 000</b>	<b>49 664 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 000 000	48 792 000
	Lokaler	1 608 000	872 000
		<b>65 608 000</b>	<b>49 664 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 775	136 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 775</b>	<b>136 775</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-136 775	-136 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-136 775</b>	<b>-136 775</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 614	3 614
	Klientmedel hos SBC	1 464 210	1 275 317
		<b>1 467 824</b>	<b>1 278 931</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bredband	56 438	0
		<b>56 438</b>	<b>0</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 545 960	1 031 135
	Reservering enligt stadgar	514 825	514 825
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 060 785</b>	<b>1 545 960</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,850 %	1 918 317	4 277 014	Rörligt
	Handelsbanken		0	1 216 531	Löst
	Handelsbanken	1,710 %	2 311 500	2 333 953	2020-09-30
	Handelsbanken		0	439 988	Löst
	Handelsbanken		0	2 553 528	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	300 000	925 757	Rörligt
	Handelsbanken		0	1 000 000	Löst
	Handelsbanken		0	1 016 000	Löst
	Nordea	0,870 %	4 764 559	0	2021-02-17
	Nordea	1,060 %	3 793 014	0	2022-04-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 087 390</b>	<b>13 762 771</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 448	-92 448	
			<b>13 016 942</b>	<b>13 670 323</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 735 150 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 805 000	15 805 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Sophämtning	0	350
	Ränta	17 858	25 598
	Avgifter och hyror	206 974	195 282
	Snöröjning/sandning	0	2 125
		<b>224 832</b>	<b>223 355</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

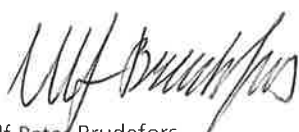
Styrelsen har fattat beslut om att ta in offerter för renovering utav fönster på Runda vägen 34. Styrelsen kommer också att inventera övriga hus och fatta beslut om åtgärder behövs på vissa utvalda fönster. Efter granskande utav samtliga offerter fattades beslut och renovering utav fönster kommer att påbörjas under våren 2020. Kostnad för detta är budgeterat, men kommer att slå på resultatet för helåret 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 23/3 2020



Ulf Peter Brudfors  
Ordförande



Nils Olof Ageling  
Ledamot



Elisabeth Marie Martine Arnesson  
Ledamot



Fredrik Bruun  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020 -



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Anders Tamm  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alviksgården 2, org. nr 702000-0399

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alviksgården 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Alviksgården 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 7/4 2020



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Anders Tamm  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)