

# Årsredovisning 2019

## BRF ARVODET 2 769616-4826

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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.

Fastigheten byggdes 1944 och förvärvades av Bostadsrättsföreningen Arvodet 2 2010.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket  
Föreningen registrerades 2007-04-24.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 216 kvm samt 8 parkeringsplatser.

#### Uppvärmning

Bergvärme med el på spets

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners där även ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

#### Styrelsens sammansättning

Ulrika Rosenqvist

Ordförande

Camilla Berner

Emelie Holmquist

Emmelie Renlund - ersattes i oktober av Albin Engberg

Martin Thunberg - avgick i september.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Ljungström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet/Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2019 färdigställdes de två nya lägenheterna i port 4 och nya medlemmar flyttade in.

En energideklaration har genomförts i fastigheten under december 2019.

På initiativ av de boende i lägenhet 30 byggdes ett staket vid soptunnorna och rabatten snyggades till.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 339	1 367	-
Resultat efter fin. poster	170	114	93
Soliditet, %	55	55	-
Yttre fond	57	11	46
Taxeringsvärde	23 800	15 200	15 200
Bostadsyta, kvm	1 216	1 216	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	954	979	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 157	11 282	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,48	-
Belåningsgrad, %	45,94	45,85	45,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	17 470	-	-	17 470
Upplåtelseavgifter	1 615	-	-	1 615
Fond, yttre underhåll	11	-	46	57
Balanserat resultat	-2 228	114	-46	-2 161
Årets resultat	114	-114	170	170
<b>Eget kapital</b>	<b>16 981</b>	<b>0</b>	<b>170</b>	<b>17 151</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 161
Årets resultat	170
<b>Totalt</b>	<b>-1 990</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	71
Balanseras i ny räkning	-2 062
	<b>-1 990</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 339	1 367
Rörelseintäkter		20	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 359</b>	<b>1 367</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-501	-515
Övriga externa kostnader	7	-68	-85
Personalkostnader	8	-47	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398	-402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 014</b>	<b>-1 046</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>345</b>	<b>321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-175	-208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175</b>	<b>-208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>170</b>	<b>114</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>170</b>	<b>114</b>

## Balansräkning

Not      2019-12-31      2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	29 532	29 922
Maskiner och inventarier	11	4	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 536</b>	<b>29 934</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 536</b>	<b>29 934</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		13	18
Övriga fordringar	12	1 531	1 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53	46
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 598</b>	<b>1 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 598</b>	<b>1 209</b>

#### Summa tillgångar

**31 134**      **31 143**

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 084	19 084
Fond för yttre underhåll		57	11
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 142</b>	<b>19 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 161	-2 228
Årets resultat		170	114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 990</b>	<b>-2 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 151</b>	<b>16 981</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 435	13 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 435</b>	<b>13 587</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		132	132
Leverantörsskulder		120	134
Skatteskulder		79	74
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217	235
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>548</b>	<b>575</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 134</b>	<b>31 143</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Arvodet 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,6-3,33 %
Maskiner och inventarier	19 %

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	48	47
Hysesintäkter, p-platser	36	36
Årsavgifter, bostäder	1 160	1 190
Övriga intäkter	115	93
<b>Summa</b>	<b>1 359</b>	<b>1 367</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	0	5
Fastighetsskötsel	31	20
Snöskottning	6	13
Städning	20	21
Trädgårdsarbete	2	0
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>58</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	16	28
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>28</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	225	263
Sophämtning	15	16
Vatten	26	26
<b>Summa</b>	<b>266</b>	<b>305</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	95	71
Fastighetsförsäkringar	23	14
Fastighetsskatt	41	37
<b>Summa</b>	<b>159</b>	<b>123</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	31	37
Revisionsarvoden	5	5
Övriga förvaltningskostnader	29	43
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>85</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	11	10
Styrelsearvoden	34	34
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>44</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175	208
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>208</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	32 476	32 476
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 476</b>	<b>32 476</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 554	-2 162
Årets avskrivning	-391	-391
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 944</b>	<b>-2 554</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 532</b>	<b>29 922</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 076	8 076
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 200	9 400
Taxeringsvärde mark	11 600	5 800
<b>Summa</b>	<b>23 800</b>	<b>15 200</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	58	58
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-46	-35
Avskrivningar	-8	-11
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-54</b>	<b>-46</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4</b>	<b>12</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	36	73
Övriga fordringar	1 495	1 072
<b>Summa</b>	<b>1 531</b>	<b>1 145</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	24	24
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	8	8
Räntor	8	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>46</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SBAB	2020-02-24	1,37 %	456	526
SBAB	2020-03-20	1,36 %	4 852	4 880
SBAB	2020-09-07	1,36 %	2 411	2 426
SBAB	2020-01-17	1,21 %	4 873	4 906
SBAB	2020-06-12	1,31 %	976	982
<b>Summa</b>			<b>13 567</b>	<b>13 719</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>132</i>	

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	20	32
Förutbetalda avgifter/hyror	119	120
Löner	34	34
Sociala avgifter	10	10
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	39
<b>Summa</b>	<b>217</b>	<b>235</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	15 478	15 478
<b>Summa</b>	<b>15 478</b>	<b>15 478</b>

## Underskrifter

Hägersten, 2020 - 04 - 14  
Ort och datum

Anna Ulrika Rosenqvist  
Anna Ulrika Rosenqvist  
Ordförande

Camilla Berner  
Camilla Berner

Emelie Holmquist  
Emelie Holmquist

Emmelie Renlund  
Emmelie Renlund

Min revisionsberättelse har lämnats 23 - 4 - 2020

Lars Ljungström  
Lars Ljungström  
Revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Arvodet 2, org.nr  
769616-4826

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Arvodet 2 för räkenskapsåret 2019-  
01-01 till 2019-12-31

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Arvodet 2:s finansiella  
ställning per 2019-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2020-04-23

Lars Ljungström

---