



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 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.

- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 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

Robert Kinski	Ordförande
Susanne Lüders	Sekreterare
Evelina Kristina Ersson	Ledamot
Elisabet Anna Margareta Norrgård	Ledamot
Lotta Elisabeth Wildenius	Ledamot

Sven Roland von Wachenfeldt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evelina Kristina Ersson, Robert Kinski, Susanne Lüders, Elisabet Anna Margareta Norrgård, Lotta Elisabeth Wildenius och Sven Roland von Wachenfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nikola Pljevaljic	Ordinarie Extern	Go Revision & Consulting AB
Fredrik Ruda	Ordinarie Intern	
Jan Melkersson	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bäverdammen 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

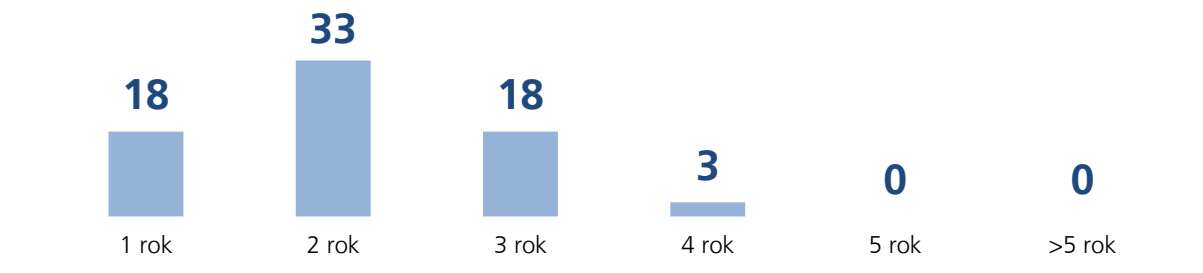
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 778 m², varav 3 831 m² utgör lägenhetsyta och 947 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter, 4 lokaler och 10 garage (varav föreningen har 1 st garage) med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	66 m ²	181001-210930
Föreningslokal	94 m ²	
Frisörsalong	66 m ²	190101-191231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum med Pingisbord
Övrigt	2 Tvättstugor med tork- och mangelrum
Övrigt	Miljörum
Övrigt	Extra förråd för uthyrning

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddpunkter för elbilar	2019	8 st
Spolning av stammar i lägenheter	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av ventilation	2018 - 2019	Lokaldelen
Omläggning av taket på lågdelen	2017	
Renovering av avloppsstammar i lågdelen	2016	
Renovering av tak på lågdelen	2015	
OVK besiktning/ventilation	2015 - 2016	
Renoviering av en del på den liggande stammen i lågdelen	2014	
Tak på lågdelen behandlad med gummifilmsbeläggning	2014	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2014	
Filmning/rörinspektion av liggande stammar i alla byggnader	2014	
Cirkulationspump	2013	Undercentralen
Elcentral	2013	Inkapsling i snickeriet
Lekställning	2012	
Tvättmaskin till tvätt 1	2012	
Ny torktumlare anskaffad till tvätt 1	2011	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2011	
Fastighetsanslutning till Telias fibernät	2011	
Ett hyresgarage ombyggt till miljörum	2011	
Fasadrenovering	2009	
Konservering och målning av tak på lågdelen	2009	
Dränering runt hus 110-116	2006	Ej framsida samt gavel vid port 110
Styrenhet varmvattenreglage	2006	
Byte av fläkt i torkrum 1	2006	
Byte av el-uttag på parkeringsplatserna	2005	
Skyddsrumsbesiktning	2003 - 2004	Anmärkningar åtgärdade 2004
Byte av radiatorventiler samt stamventiler	2003 - 2004	
Ombyggnad av innergård samt uppsättning av belysning	2001	Bytt belysning vid portar / Nyinstallation på gården
Byte av takvattning stuprör-hängrännor	2001 - 2002	
Byte av vitvaror lokaldel	2000	
PCB-inventering	1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1997	Inklusive ny cementplatta
Omläggning av tak	1995 - 1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av föreningens lokal	2020	
Renovering av snickeriets lokal	2020	Anpassas för ny hyresgäst
Byte av värmeväxlare i pannrum	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsentreprenör	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Sophantering och återvinning	Suez Recycling och Stockholm Vatten AB
Städning	Städhuset AB
Kabel-tv	Comhem
Fibernät	Telia AB
Undercentralen	Energiekonomi

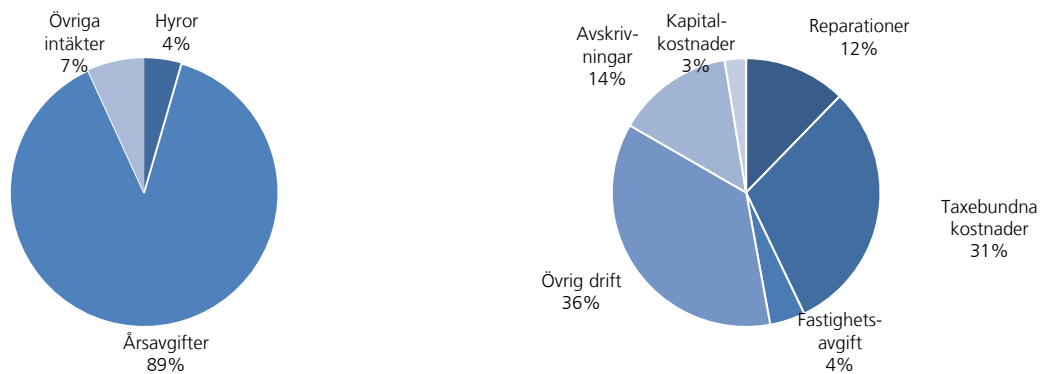
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 877 892	2 860 945
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 384 997	3 181 741
Finansiella intäkter	8 775	7 903
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 565
Ökning av kortfristiga skulder	60 163	0
	3 453 934	3 191 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 645 556	2 902 350
Finansiella kostnader	82 231	73 130
Ökning av materiella anläggningstillgångar	201 750	0
Ökning av kortfristiga fordringar	24 428	0
Minskning av långfristiga skulder	21 955	20 269
Minskning av kortfristiga skulder	0	178 512
	2 975 920	3 174 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 355 906	2 877 892
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	478 014	16 947

*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

Föreningen har installerat 8 st laddpunkter för laddning av elbilar. Föreningen har utfört lagstadgad energideklaration av fastigheterna.

Stampolningen genomfördes av alla stammar i lägenheterna. Föreningen har tagit ner 2 st träd och återplanterat nya.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Föreningen har 23 parkeringsplatser

Medlemsgarage: 10 st samt föreningen har 1 st garage.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	758	744	729	695
Hyror/m ² hyresrättsyta	154	152	156	257
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 114	1 120	1 125	1 129
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	146	153	152	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	15	16	17
Soliditet (%)	33	31	32	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	-221	-147	-399
Nettoomsättning (tkr)	3 197	3 133	3 060	2 959

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m² bostäder och 947 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	267 361	0	0	267 361
Fond för yttre underhåll	348 858	61 471	-652 541	939 928
S:a bundet eget kapital	616 219	61 471	-652 541	1 207 289
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 651 198	-61 471	431 574	1 281 095
Årets resultat	222 448	222 448	220 967	-220 967
S:a fritt eget kapital	1 873 646	160 977	652 541	1 060 128
S:a eget kapital	2 489 865	222 448	0	2 267 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 712 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 471
summa balanserat resultat	1 873 646

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

16 500
1 890 146

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 196 618	3 132 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 379	49 198
Summa rörelseintäkter		3 384 997	3 181 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 204 104	-2 502 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 345	-261 845
Personalkostnader	Not 6	-113 107	-138 072
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 537	-435 130
Summa rörelsekostnader		-3 089 093	-3 337 481
RÖRELSERESULTAT		295 904	-155 740
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 775	7 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 231	-73 130
Summa finansiella poster		-73 456	-65 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 448	-220 967
ÅRETS RESULTAT		222 448	-220 967

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 122 766	4 364 553
Summa materiella anläggningstillgångar	4 122 766	4 364 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 122 766	4 364 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	31 273	19
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	539 688	677 178
Summa kortfristiga fordringar	570 961	677 197
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 816 684	2 208 006
Summa kassa och bank	2 816 684	2 208 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 387 646	2 885 204
SUMMA TILLGÅNGAR	7 510 412	7 249 756

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 361	267 361
Fond för yttre underhåll	Not 10	348 858	939 928
Summa bundet eget kapital		616 219	1 207 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 651 198	1 281 095
Årets resultat		222 448	-220 967
Summa fritt eget kapital		1 873 646	1 060 128
SUMMA EGET KAPITAL		2 489 865	2 267 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 410 293
Summa långfristiga skulder		0	4 410 293
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 410 338	22 000
Leverantörsskulder		240 097	194 006
Skatteskulder		3 614	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	366 498	356 040
Summa kortfristiga skulder		5 020 547	572 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 510 412	7 249 756

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 årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 803 765	2 748 786
Årsavgifter - lokaler	98 485	96 725
Årsavgifter - garage	99 018	99 797
Hyror lokaler	103 188	101 815
Hyror parkering	48 820	47 850
Elintäkter	1 034	0
Avgift andrahandsuthyrning	42 238	37 578
Öresutjämning	70	-9
	3 196 618	3 132 542

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	174 783	0
Övriga intäkter	13 596	49 198
	188 379	49 198

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 900	52 176
	Fastighetsskötsel beställning	31 124	3 599
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 432	111 120
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 438	39 999
	Snöröjning/sandning	81 070	87 283
	Städning entreprenad	24 184	56 340
	Myndighetstillsyn	13 750	0
	Gemensamma utrymmen	737	0
	Gård	5 241	5 029
	Serviceavtal	5 974	8 333
	Förbrukningsmateriel	3 517	17 230
	Brandskydd	16 770	0
		383 137	381 107
	Reparationer		
	Tvättstuga	18 215	10 874
	Lås	4 197	2 276
	VVS	94 832	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 094	6 563
	Vattenskada	264 437	0
		387 775	19 713
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	16 500	0
	Entré/trapphus	0	27 653
	Ventilation	0	541 075
	Tak	0	83 813
		16 500	652 541
	Taxebundna kostnader		
	El	93 382	90 688
	Värme	698 615	729 157
	Vatten	98 543	109 945
	Sophämtning/renhållning	38 311	63 860
	Grovsopor	36 626	18 114
		965 477	1 011 764
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 399	54 492
	Tomträttsavgäld	190 100	190 100
	Kabel-TV	70 862	69 302
		317 361	313 894
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 854	123 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 204 104	2 502 433

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Juridiska åtgärder	66 172	32 902
	Inkassering avgift/hyra	5 100	9 450
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 625
	Föreningskostnader	1 544	1 623
	Styrelseomkostnader	0	3 600
	Fritids- och trivselkostnader	2 137	0
	Förvaltningsarvode	155 094	150 368
	Administration	19 582	5 474
	Konsultarvode	4 244	28 644
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	14 160
	Övriga driftskostnader	50 000	0
		328 345	261 845

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 700	107 950
	Sociala kostnader	24 407	30 122
		113 107	138 072

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	54 620	54 620
	Förbättringar	388 917	380 510
		443 537	435 130

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 062 095	12 062 095
	Nyanskaffningar	201 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 263 845	12 062 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 697 542	-7 262 412
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 537	-435 130
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 141 079	-7 697 542
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 122 766	4 364 553
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 063 000	29 842 000
	Taxeringsvärde mark	26 408 000	18 073 000
		61 471 000	47 915 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	45 200 000
	Lokaler	3 471 000	2 715 000
		61 471 000	47 915 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	467	467
	Skattefordran	0	6 826
	Klientmedel hos SBC	539 221	669 885
		539 688	677 178
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	939 928	1 396 925
	Reservering enligt stadgar	61 471	47 915
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-652 541	-504 912
	Vid årets slut	348 858	939 928

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,880 %	2 443 208	2 455 933	2020-08-21
SBAB	1,870 %	1 967 130	1 976 360	2020-08-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 410 338	4 432 293	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 410 338	-22 000	
		0	4 410 293	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 294 978 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	52 183	59 533
Sociala avgifter	16 395	18 700
Ränta	13 895	11 659
Avgifter och hyror	284 025	266 148
	366 498	356 040

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,880 %	2 443 208	2 455 933	2020-08-21
SBAB	1,870 %	1 967 130	1 976 360	2020-08-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 410 338	4 432 293	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 410 338	-22 000	
		0	4 410 293	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 294 978 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	52 183	59 533
Sociala avgifter	16 395	18 700
Ränta	13 895	11 659
Avgifter och hyror	284 025	266 148
	366 498	356 040

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 13 / 04 2020



Robert Kinski
Ordförande



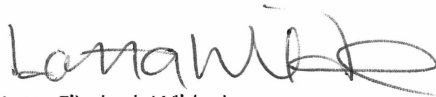
Susanne Lüders
Sekreterare



Evelina Kristina Ersson
Ledamot



Elisabet Anna Margareta Norrgård
Ledamot



Lotta Elisabeth Wildenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2020



Nikola Pljevaljic
Extern revisor



Fredrik Ruda
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bäverdammen 2
Org.nr. 702001-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäverdammen 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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. 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.

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 Bäverdammen 2 för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 13 april 2020



Nikola Pljevaljic

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bäverdammen 2 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20200420



Fredrik Ruda
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 859 060	2 803 765	2 803 980
Årsavgifter - lokaler	98 940	98 485	98 660
Årsavgifter - garage	103 020	99 018	101 793
Hyror lokaler	103 000	103 188	102 000
Hyror parkering	46 000	48 820	48 000
Elintäkter	0	1 034	0
Avgift andrahandsuthyrning	27 900	42 238	46 500
Öresutjämning	0	70	0
Försäkringsersättning	0	174 783	0
Övriga intäkter	0	13 596	0
	3 237 920	3 384 997	3 200 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-56 500	-54 900	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-31 124	-8 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-110 000	-105 432	-104 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-40 438	-25 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-81 070	-90 000
Städning entreprenad	-98 000	-24 184	-58 000
Myndighetstillsyn	0	-13 750	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-737	0
Gård	-7 000	-5 241	-5 000
Serviceavtal	-5 000	-5 974	-10 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-3 517	-16 000
Brandskydd	0	-16 770	-20 000
	-423 500	-383 137	-389 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	-10 000	-18 215	-10 000
Lås	-5 000	-4 197	-5 000
VVS	0	-94 832	-140 000
Värmeanläggning/undercentral	-380 000	0	-380 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-6 094	-5 000
Vattenskada	0	-264 437	0
	-560 000	-387 775	-700 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-500 000
Lokaler	-500 000	-16 500	0
Ventilation	-200 000	0	0
Tak	0	0	-200 000
	-700 000	-16 500	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-98 000	-93 382	-98 000
Värme	-775 000	-698 615	-775 000
Vatten	-110 000	-98 543	-117 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-38 311	-68 000
Grovsopor	-19 000	-36 626	-17 000
	-1 069 000	-965 477	-1 075 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-56 399	-56 000
Tomträttsavgäld	-190 100	-190 100	-190 100
Kabel-TV	-73 000	-70 862	-70 000
	-320 100	-317 361	-316 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-133 918	-133 854	-139 216
	-133 918	-133 854	-139 216
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-306	0
Juridiska åtgärder	0	-66 172	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 100	-5 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 875	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 544	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 137	0
Förvaltningsarvode	-158 000	-155 094	-153 000
Administration	-10 000	-19 582	-9 000
Konsultarvode	0	-4 244	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 150	-7 290	-7 010
Övriga driftskostnader	0	-50 000	0
	-203 150	-328 345	-222 010
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-79 000	-79 000	-79 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-27 000	-7 700	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-24 407	-38 647
	-147 000	-113 107	-161 647
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-55 000	-54 620	-55 000
Förbättringar	-381 000	-388 917	-380 000
	-436 000	-443 537	-435 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 992 668	-3 089 093	-4 137 973
RÖRELSERESULTAT	-754 748	295 904	-937 040
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8 678	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	97	0
Låneräntor	-72 000	-82 075	-72 000
Övriga räntekostnader	0	-156	0
	-72 000	-73 456	-72 000
RESULTAT	-826 748	222 448	-1 009 040

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