



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alviksgården 2



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Alviksgården 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 avsättnings 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 Brudefors	Ordförande
Elisabeth Marie Martine Arnesson	Sekreterare
Fredrik Bruun	Kassör
Nils Olof Ageling	Fastighetsansvarig
Karolina Hanna Dubowicz	Ledamot

Messaoud Faouzi Benbouzid	Suppleant
Lars Stephan von Reis	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Olof Ageling, Elisabeth Marie Martine Arnesson, Ulf Peter Brudefors, Fredrik Bruun och Karolina Hanna Dubowicz.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB, Knut Heilborn
Anders Tamm
Paul Sjögren

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Huvudansvarig revisor
Internrevisor
Internrevisorssuppleant

Valberedning

Carl - Fredrik Bowin
Paul Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

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

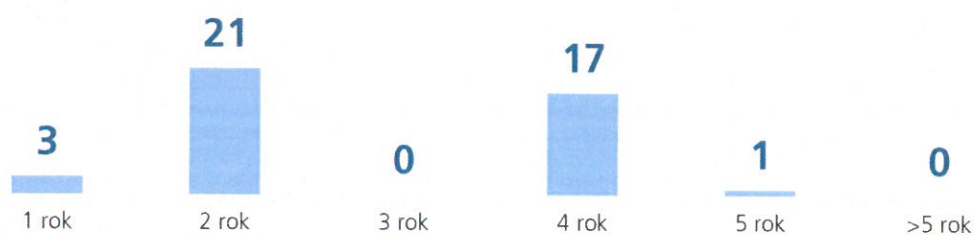
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 m², varav 2 954 m² utgör lägenhetsyta och 286 m² 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 ²	2022-09-30
Förråd	40 m ²	2022-10-30
Kontor	67 m ²	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
Upprustning rabatter	2020	Hus 36 & 14C
Renovering stålräcken	2020	Åtgärdad vid städdag
OVK och ev. rensning av självdragskanaler.	2020 - 2021	Pågående
Fällning av träd	2020	Hus 14
Spolning av dagvattenledning	2020	Hus 36 & 14
Rensning löv på tak - hus 34 och 14	2020	Byte av lövutkastare på stuprör - samtliga hus
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 fjärrvärmen
Fönster och trädetaljer ommålade	2015	Ommålning på Runda Vägen 36 på grund av bristfällig tidigare målning
Installation bergvärmepump	2014	
Målning av fönster och trädetaljer	2014	Allévägen 14 och Runda Vägen 34
Fönster och trädetaljer målade	2013	Runda vägen 36
Stamspolning	2013	Preventivt underhåll av samtliga avlopp i samtliga fastigheter
Oljning sopkärl	2013	
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
Renovering av fönster	2021	
Renovering av tak	2021	
Spolning & tätning av dagvattenledning	2021	Åtgärdas vid behov
Renovering garagedörrar	2021	Åtgärdas vid behov
Lagning mur RV 36	2021	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

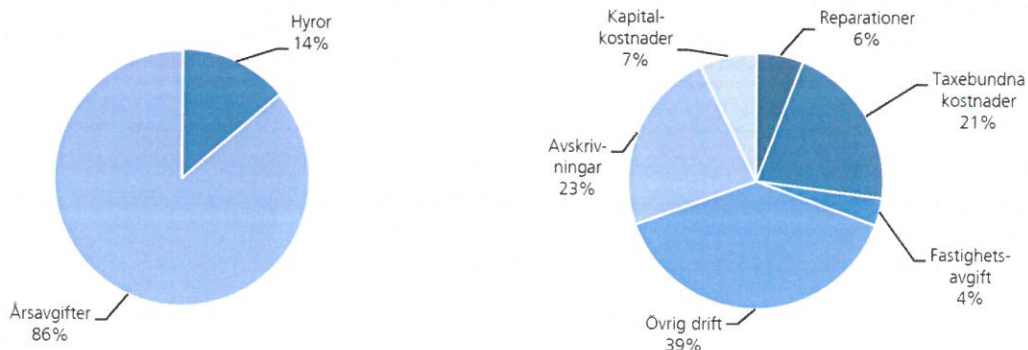
Föreningens ekonomi

Styrelsen analyserade kommande lånebehov och anlätte konsultfirman Finopti för att bättre kunna pressa räntorna mellan lånegivare. Det resulterade i betydligt lägre ränta och delar av lånen kommer att flyttas över till SEB, som ny kreditgivare, under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 464 210	1 275 317
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 434 801	2 432 086
Finansiella intäkter	46	165
Minskning kortfristiga fordringar	23 818	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 897
	2 458 665	2 490 148
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 590	1 381 194
Finansiella kostnader	154 379	187 885
Ökning av kortfristiga fordringar	0	56 795
Minskning av långfristiga skulder	42 457	675 381
Minskning av kortfristiga skulder	2 062	0
	1 689 488	2 301 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 233 386	1 464 210
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	769 177	188 893

*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 1 429 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

På grund av pandemin, beslutade styrelsen att skjuta upp de renoveringsarbeten som var planerade (målning av fönster inifrån lägenheterna). Renoveringsarbeten och underhåll är uppskjutna till 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	492	486	199	211
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 416	4 430	4 659	5 198
Elkostnad/m ² totalyta	49	85	87	66
Värmekostnad/m ² totalyta	52	54	39	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	20	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	58	69	74
Soliditet (%)	2	0	0	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	290	337	-558	69
Nettoomsättning (tkr)	2 433	2 432	2 346	2 348

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 954 m² bostäder och 286 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	199 997	0	0	199 997
Upplåtelseavgifter	14 865	0	0	14 865
Fond för yttre underhåll	2 575 610	514 825	0	2 060 785
S:a bundet eget kapital	2 790 471	514 825	0	2 275 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 753 415	-514 825	337 126	-2 575 717
Årets resultat	289 824	289 824	-337 126	337 126
S:a ansamlad förlust	-2 463 591	-225 001	0	-2 238 590
S:a eget kapital	326 880	289 824	0	37 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	289 824
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 238 590
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 825
summa balanserat resultat	-2 463 591

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 463 591
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 432 996	2 432 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 805	0
Summa rörelseintäkter		2 434 801	2 432 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 339 855	-1 211 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 765	-169 385
Personalkostnader	Not 6	-5 970	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 054	-526 046
Summa rörelsekostnader		-1 990 644	-1 907 240
RÖRELSERESULTAT		444 157	524 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 379	-187 885
Summa finansiella poster		-154 333	-187 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 824	337 126
ÅRETS RESULTAT		289 824	337 126

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	11 461 200	11 961 254
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 461 200	11 961 254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 461 200	11 961 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	357
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 241 758	1 467 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 219	56 438
Summa kortfristiga fordringar		2 269 977	1 524 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 269 977	1 524 618
SUMMA TILLGÅNGAR		13 731 177	13 485 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 861	214 861
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 575 610	2 060 785
Summa bundet eget kapital		2 790 471	2 275 646
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 753 415	-2 575 717
Årets resultat		289 824	337 126
Summa fritt eget kapital		-2 463 591	-2 238 590
SUMMA EGET KAPITAL		326 880	37 056
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 793 014	13 016 942
Summa långfristiga skulder		3 793 014	13 016 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 251 919	70 448
Leverantörsskulder		105 238	126 074
Skatteskulder		16 572	10 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 555	224 832
Summa kortfristiga skulder		9 611 284	431 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 731 177	13 485 872

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 periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 099 175	2 099 175
Hyror lokaler	140 594	138 882
Hyror parkering	79 200	79 200
Hyror garage	66 960	66 960
Hyror förråd	44 215	42 515
Avgift andrahandsuthyrning	2 800	5 300
Öresutjämning	52	55
	2 432 996	2 432 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 805	0
	1 805	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	563	4 763
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 032	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 396	21 283
	Snöröjning/sandning	0	4 696
	Städning entreprenad	51 035	49 630
	Sotning	25 613	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 875	0
	Myndighetstillsyn	17 313	0
	Garage/parkering	500	0
	Gård	6 156	5 205
	Serviceavtal	18 750	21 938
	Förbrukningsmateriel	6 751	2 304
	Fordon	813	165
		224 796	109 984
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 323	520
	Entré/trapphus	3 750	0
	Lås	1 319	499
	VVS	14 189	15 057
	Värmeanläggning/undercentral	29 094	0
	Elinstallationer	11 027	3 312
	Bredband	0	8 750
	Tak	64 800	0
		127 502	28 138
	Taxebundna kostnader		
	El	158 369	276 757
	Värme	167 247	175 191
	Vatten	88 330	64 401
	Sophämtning/renhållning	30 870	21 997
	Grovsopor	8 733	8 762
		453 549	547 108
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 178	56 829
	Tomträttsavgäld	236 800	236 800
	Kabel-TV	43 629	43 884
	Bredband	114 303	113 232
		457 910	450 745
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 098	75 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 339 855	1 211 809

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 469
	Tele- och datakommunikation	1 391	1 041
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	21 375
	Föreningskostnader	438	1 516
	Fritids- och trivselkostnader	667	4 748
	Förvaltningsarvode	111 032	109 328
	Administration	4 773	4 189
	Korttidsinventarier	0	2 794
	Konsultarvode	3 687	22 061
	Tidningar facklitteratur	902	864
		144 765	169 385

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 970	0
		5 970	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	22 139	22 139
	Förbättringar	458 081	484 073
	Markanläggning	19 833	19 833
		500 054	526 046

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	20 213 263	20 213 263
	Utgående anskaffningsvärde	20 213 263	20 213 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 252 010	-7 725 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-500 054	-526 046
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 752 063	-8 252 010
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 461 200	11 961 254
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	30 104 000	30 104 000
	Taxeringsvärde mark	35 504 000	35 504 000
		65 608 000	65 608 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	64 000 000	64 000 000
	Lokaler	1 608 000	1 608 000
		65 608 000	65 608 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	136 775	136 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 775	136 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-136 775	-136 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 775	-136 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 372	3 614
	Klientmedel hos SBC	2 233 386	1 464 210
		2 241 758	1 467 824

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bredband	28 219	56 438
		28 219	56 438

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 060 785	1 545 960
	Reservering enligt stadgar	514 825	514 825
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 575 610	2 060 785

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	1 899 980	1 918 317	Rörligt
	Nordea	0,870 %	4 764 559	4 764 559	2021-02-17
	Handelsbanken	1,250 %	2 287 380	2 311 500	2021-09-30
	Handelsbanken	1,150 %	300 000	300 000	Rörligt
	Nordea	1,060 %	3 793 014	3 793 014	2022-04-20
	Summa skulder till kreditinstitut		13 044 933	13 087 390	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 251 919	-70 448	
			3 793 014	13 016 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 832 648 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 805 000	15 805 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	5 970	0
	Ränta	17 285	17 858
	Avgifter och hyror	214 300	206 974
		237 555	224 832

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utöver de redan planerade renoveringarna för 2020, som nu skjutits till 2021, har styrelsen också uppmärksammat att taken är i väsentligt sämre skick än vad vi trott. Beslut har därför tagits, efter intagning av offerter samt besiktning, att påbörja takrenovering på Runda vägen 34.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Ulf Peter Brudfors
Ordförande

Elisabeth Marie Martine Arnesson
Sekreterare

Fredrik Bruun
Kassör

Nils Olof Ageling
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

KPMG AB
Knut Heilborn

Anders Tamm

Auktoriserad revisor

Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 april 2021

KPMG AB

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Anders Tamm
Förtroendevald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

bokslut-fb-6-2021-04-07

Unikt dokument-id:

e65168d2-1383-43af-9bac-fb37581c

Dokumentets fingeravtryck:

63131073847e10ed937a677d7082ca48d3377f864b5c5df47115d0846060e2e5
a120fdb365e0045ef98917f26bfec8788079ad0a60d9cfa2d5be18355d8c9a9

Undertecknare

UB

Ulf Brudfors

E-post: ulf.brudfors@gmail.com
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 185.125.227.18
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : ULF
BRUDEFORS (195803065191)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-12 10:15:17 UTC

Ulf Brudfors

EA

Elisabeth Arnesson

E-post: elisabeth.arnesson@gmail.com
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 185.183.146.1
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
Elisabeth Arnesson (197104082743)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-12 19:57:31 UTC

Elisabeth Arnesson

FB

Fredrik Bruun

E-post: bruun.fredrik@hotmail.com
Enhet: Chrome 89.0 on Mac 10.14 (dator)
IP nummer: 185.183.146.36
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
FREDRIK BRUUN (199404178395)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-12 20:01:17 UTC

Fredrik Bruun

NA

Nils Ageling

E-post: nils.ageling@noacon.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.241.223.50
IP Plats: Vaestra Froelunda, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : NILS
AGELING (196601255034)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-13 05:37:10 UTC

Nils Ageling



AT

Anders Tamm

E-post: anders.tamm@gmail.com
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 185.183.146.236
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders
Tamm (196103010135)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-13 07:41:34 UTC

Anders Tamm

KH

Knut Heilborn

Authorized Public Accountant

E-post: knut.heilborn@kpmg.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.84.56.2
IP Plats: Norrmalm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Knut
Erik Theodor Heilborn
(196801070399)

Betrodd tidsstämpel:
2021-04-16 07:55:03 UTC

Knut Heilborn

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-04-16 07:55:03 UTC



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!