

# Årsredovisning 2020

BRF ARVODET 2

769616-4826



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARVODET 2

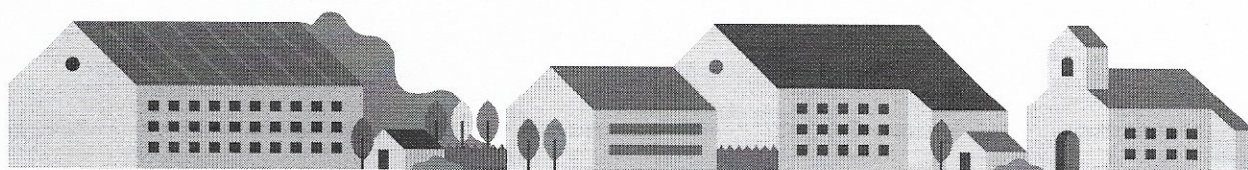
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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





## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# 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. Fastighetens fastighetsbeteckning är Arvodet 2

### UPPVÄRMNING

Bergvärme med el på spets

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad via Proinova, Folksam, där även ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulrika Rosenqvist

Ordförande

Frida Braxell

Michelle Erneborg

Magnus Björk

Joel Annmo

### FIRMATECKNING

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



## REVISORER

Lars Ljungström    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Fastighetsskötsel        Driftia

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 beslutades att flytta samtliga banklån från SBAB till SEB. Detta efter en stor genomgång av föreningens ekonomi.

Ett nytt torkskåp beställdes och installerades.

En underhållsplan samt avgiftsanalys från Nabo beställdes och mottogs. Utifrån detta påbörjades ytterligare planering gällande reoveringar, underhåll och ekonomi.

Beslut togs om att sänka månadsavgifterna med 10% fr.o.m. 1a januari 2021.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 340	1 339	1 367	1454
Resultat efter fin. poster	160	170	114	93
Soliditet, %	57	55	55	55
Yttre fond	128	57	11	46
Taxeringsvärde	25 600	23 800	15 200	15 200
Bostadsyta, kvm	1 216	1 216	1 216	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	954	954	979	1 126
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 234	11 157	11 282	12 182
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	1,28	1,48	-
Belåningsgrad, %	42,71	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

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	17 470	-	-	17 470
Upplåtelseavgifter	1 615	-	-	1 615
Fond, yttre underhåll	57	-	71	128
Balanserat resultat	-2 161	170	-71	-2 061
Årets resultat	170	-170	160	160
<b>Eget kapital</b>	<b>17 151</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>17 311</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-1 973

Balanserat resultat	-2 061
Årets resultat	160
<b>Totalt</b>	<b>-1 901</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	71
	<b>-1 901</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 340	1 339
Rörelseintäkter		0	20
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 340</b>	<b>1 359</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-529	-501
Övriga externa kostnader	7	-76	-68
Personalkostnader	8	-46	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398	-398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 049</b>	<b>-1 014</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>291</b>	<b>345</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-131	-175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131</b>	<b>-175</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160</b>	<b>170</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>160</b>	<b>170</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	29 141	29 532
Maskiner och inventarier	11	31	4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 172</b>	<b>29 536</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 172</b>	<b>29 536</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10	13
Övriga fordringar	12	875	1 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	53
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>944</b>	<b>1 598</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>944</b>	<b>1 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 116</b>	<b>31 134</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 084	19 084
Fond för yttre underhåll		128	57
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 213</b>	<b>19 142</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 061	-2 161
Årets resultat		160	170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 901</b>	<b>-1 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 311</b>	<b>17 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 821	13 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 821</b>	<b>13 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 626	132
Leverantörsskulder		56	120
Skatteskulder		84	79
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216	217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 983</b>	<b>548</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 116</b>	<b>31 134</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Arvodet 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	20 %

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 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	49	48
Hysesintäkter, p-platser	36	36
Årsavgifter, bostäder	1 160	1 160
Övriga intäkter	95	115
<b>Summa</b>	<b>1 340</b>	<b>1 359</b>



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	9	0
Fastighetsskötsel	13	31
Snöskottning	1	6
Städning	22	20
Trädgårdsarbete	1	2
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>59</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	70	16
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>16</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	212	225
Sophämtning	20	15
Vatten	28	26
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>266</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	95	95
Fastighetsförsäkringar	17	23
Fastighetsskatt	43	41
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>159</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	33	31
Revisionsarvoden	5	5
Övriga förvaltningskostnader	39	29
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>68</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	35	34
Övriga personalkostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>47</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131	175
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>175</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

<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>	-2 944	-2 554
Årets avskrivning	-391	-391
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 335</b>	<b>-2 944</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 141</b>	<b>29 532</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 076</i>	<i>8 076</i>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	13 000	12 200
Taxeringsvärde mark	12 600	11 600
<b>Summa</b>	<b>25 600</b>	<b>23 800</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
----------------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	58	58
Inköp	34	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>92</b>	<b>58</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-54	-46
Avskrivningar	-7	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-61</b>	<b>-54</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>31</b>	<b>4</b>
---------------------------------------	-----------	----------



NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	830	1 484
Skattekonto	38	36
Övriga fordringar	7	11
<b>Summa</b>	<b>875</b>	<b>1 531</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	24	24
Försäkringspremier	4	8
Förvaltning	16	8
Räntor	0	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>53</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2020-02-24	1,37 %		456
SBAB	2020-03-20	1,36 %		4 852
SBAB	2020-09-07	1,36 %		2 411
SBAB	2021-01-18	1,17 %	4 844	4 873
SBAB	2020-06-12	1,31 %		976
SEB	2021-11-28	0,33 %	385	
SEB	2022-12-28	0,33 %	4 821	
SEB	2021-12-28	0,35 %	2 394	
<b>Summa</b>			<b>12 445</b>	<b>13 567</b>

*Varav kortfristig del* 7 624

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	26	20
Förutbetalda avgifter/hyror	110	119
Löner	34	34
Sociala avgifter	10	10
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	29
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>217</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 478	15 478
<b>Summa</b>	<b>15 478</b>	<b>15 478</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften för medlemmar sänks med 10%. Renoveringar och underhåll enligt underhållsplan planeras och utförs.

## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 24

Ort och datum

Anna Ulrika Rosenqvist

Anna Ulrika Rosenqvist

Ordförande

Michelle Erneborg

Michelle Erneborg

Joel Annmo

Joel Annmo

Frida Braxell

Frida Braxell

Magnus Björk

Magnus Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 31 - 3 - 2021

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 2020-  
01-01 till 2020-12-31

#### *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 2020-12-31.

*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 2020-01-01 till 2020-12-31.

#### *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 revisions sed 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.*

Storlien 2021-03-31



Lars Ljungström

---