

# Årsredovisning 2020

## BRF ARVODET-KVITTENSEN 769607-5634

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

## 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket  
Föreningen registrerades 2001-09-27.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arvodet 1 och Kvittensen 2 på adressen Bäckvägen 171 i Hägersten. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 145 kvm och 5 lokaler om 172 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Susann Henneberg	Ordförande
Anna Csilla Gizella Pethö	vice ordförande
Per Christian Larsen	Suppleant
Anna Martin	Sekreterare
Jean Pierre Touma	Ledamot
Anne Kristin Langaunet	Kassör
Kerstin Helena Angetun	Ledamot

#### Valberedning

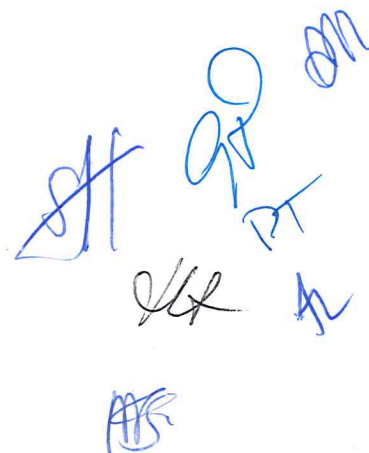
Henrik Angetun.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Eva Marie Sennermalm Revisor



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Förvaltningsberättelse för år 2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Arvodet-Kvittensen, 769607-5634 får härmed avge årsredovisning för år 2020, bolagets 19 räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2001. Föreningens firma är Brf Arvodet-Kvittensen.

Föreningen är registrerad hos bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 145 kvm och 5 lokaler 172 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är ett Privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet 4 maj 2020 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Susann Henneberg Ordförande

Pierre Touma

Anne Langaunet

Gizella Pehtö

Helena Angetun

Anna Martin

Suppleant

Per Christian Larsen

Firmateckning  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer  
Eva Marie Sennermalm Revisor  
Ingrid Andréén Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer  
Ekonomisk förvaltning NABO

Övrig verksamhetsinformation

Husen och tomterna

Vi har haft vattenläckage via taket och antenn 165-167 där det har regnat in i lägenhet, problemet är åtgärdat. Det har tagits ned träd och grenar på båda tomterna av säkerhetsskäl.

Föreningen har upprättat ett avtal med NABO angående systematisk brandskydd i fastigheterna där allt dokumenteras digitalt för framtida arkivering. Föreningen har köpt in 4 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torktumlare då dom gamla gick sönder. Soppföretaget krävde byte till sopkärl i alla 4 soprum pga för tunga sopsäckar, i enlighet med arbetsmiljön för dom. Det har varit vattenläckage i en av stammarna i 171, detta är åtgärdat. 2 stycken koddosor utanför portarna är nyinköpta och installerade då dom gamla slutat fungera. Försäljning av hörnlägenheten 171 är försenad då vi behöver komplettera bygglovets med ökat ljusinsläpp, detta är i skrivande stund under arbete.

Vi avvaktar med passersystem, renovering av trapphus och utbyggnad av balkonger då vi väntar på försäljningen eller uthyrningen av hörnlägenheten 171.

Vi har haft 11 st överlåtelser. Antalet medlemmar 69.

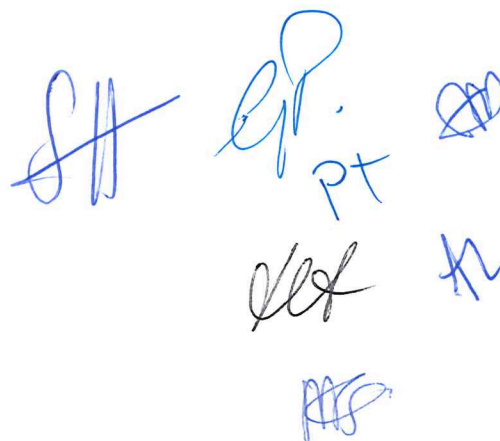
Föreningen har haft 2 städdagar, styrelsen har vid behov skött gräsklippning m.m. under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter



### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 084 013	2 071 474	2 112 430
Resultat efter fin. poster	-1 163 566	-337 385	-310 200
Soliditet, %	62	63	63
Yttre fond	2 021 891	1 713 267	1 526 824
Taxeringsvärde	69 473 000	69 473 000	45 144 000
Bostadsyta, kvm	3 145	3 145	3 145
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	625	625	625
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 725	5 750	5 778
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	1,05	1,08
Belåningsgrad, %	39,36	38,86	37,93

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	31 445 000	-	-	31 445 000
Upplåtelseavgifter	2 588 312	-	-	2 588 312
Fond, yttre underhåll	1 713 267	-	308 624	2 021 891
Balanserat resultat	-4 063 997	-337 385	-308 624	-4 710 006
Årets resultat	-337 385	337 385	-1 163 566	-1 163 566
<b>Eget kapital</b>	<b>31 345 197</b>	<b>0</b>	<b>-1 163 566</b>	<b>30 181 631</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 710 006
Årets resultat	-1 163 566
Totalt	<u>-5 873 572</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande


Reservering fond för yttre underhåll	383 368
Att från yttre fond i anspråk ta	-40 000
Balanseras i ny räkning	<u>-6 216 940</u>
	<u>-5 873 572</u>

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 084 013	2 071 474
Rörelseintäkter		4	32 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 084 017</b>	<b>2 104 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 792 941	-1 070 259
Övriga externa kostnader	8	-308 813	-171 815
Personalkostnader	9	-124 403	-120 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-886 668	-887 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 112 825</b>	<b>-2 250 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 028 807</b>	<b>-145 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-134 759	-191 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 759</b>	<b>-191 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 163 566</b>	<b>-337 385</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 163 566</b>	<b>-337 385</b>


  
 PT  
 KLF  
 M

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	45 742 416	46 539 324
Maskiner och inventarier	12	987 360	1 077 120
Pågående projekt		232 500	232 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 962 276</b>	<b>47 848 944</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 962 276</b>	<b>47 848 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 604	7 204
Övriga fordringar	13	12 664	3 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 691	72 409
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 959</b>	<b>82 998</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 594 621	2 256 410
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 594 621</b>	<b>2 256 410</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 704 580</b>	<b>2 339 408</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>48 666 856</b>	<b>50 188 352</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		34 033 312	34 033 312
Fond för yttre underhåll		2 021 891	1 713 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 055 203</b>	<b>35 746 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 710 006	-4 063 997
Årets resultat		-1 163 566	-337 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 873 572</b>	<b>-4 401 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 181 631</b>	<b>31 345 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 942 250	18 084 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 942 250</b>	<b>18 084 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 062 586	0
Leverantörsskulder		109 284	373 432
Skatteskulder		6 237	3 887
Övriga kortfristiga skulder		20 939	16 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	343 929	364 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 542 975</b>	<b>758 319</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 666 856</b>	<b>50 188 352</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Arvodet-Kvittensen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### 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	0,83-10 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	4 %

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	83 733	82 408
Hysesintäkter, p-platser	36 000	35 750
Intäktsreduktion	0	-11 000
Årsavgifter, bostäder	1 964 280	1 964 316
Övriga intäkter	4	32 681
<b>Summa</b>	<b>2 084 017</b>	<b>2 104 155</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Besiktning och service	84 378	60 707
Fastighetsskötsel	1 506	8 869
Snöskottning	2 113	30 000
Städning	57 900	57 900
Trädgårdsarbete	773	0
Övrigt	3 675	56 959
<b>Summa</b>	<b>150 345</b>	<b>214 435</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hissar	0	39 308
Källarutrymmen	0	3 911
Reparationer	1 053 622	29 651
Tvättstuga	0	22 570
VA	0	2 525
Vattenskada	0	74 765
Ventilation	0	6 363
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 250
<b>Summa</b>	<b>1 053 622</b>	<b>190 343</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ombyggnad lokal lägenhet	40 000	0
Undercentral	0	74 744
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>74 744</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsel	198 480	252 694
Sophämtning	88 618	72 498
Vatten	100 968	99 111
<b>Summa</b>	<b>388 066</b>	<b>424 303</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bredband	47 940	23 970
Fastighetsförsäkringar	24 684	34 000
Fastighetsskatt	79 799	77 543
Kabel-TV	8 485	30 921
<b>Summa</b>	<b>160 908</b>	<b>166 434</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förbrukningsmaterial	44 213	1 795
Kameral förvaltning	0	135 625
Konsultkostnader	0	7 500
Revisionsarvoden	7 000	7 000
Övriga förvaltningskostnader	257 600	19 895
<b>Summa</b>	<b>308 813</b>	<b>171 815</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sociala avgifter	27 803	27 342
Styrelsearvoden	96 600	92 996
<b>Summa</b>	<b>124 403</b>	<b>120 338</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134 275	189 743
Övriga räntekostnader	484	1 753
<b>Summa</b>	<b>134 759</b>	<b>191 496</b>



<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	51 324 738	51 324 738
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>51 324 738</u>	<u>51 324 738</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 785 414	-3 987 845
Årets avskrivning	-796 908	-797 569
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 582 322</u>	<u>-4 785 414</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>45 742 416</b>	<b>46 539 324</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 839 472</i>	<i>11 839 472</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 043 000	36 043 000
Taxeringsvärde mark	33 430 000	33 430 000
<b>Summa</b>	<b>69 473 000</b>	<b>69 473 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 244 000	2 244 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>2 244 000</u>	<u>2 244 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 166 880	-1 077 120
Avskrivningar	-89 760	-89 760
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 256 640</u>	<u>-1 166 880</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>987 360</b>	<b>1 077 120</b>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	12 664	3 385
<b>Summa</b>	<b>12 664</b>	<b>3 385</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bredband	3 995	3 995
Försäkringspremier	9 834	0
Förutbet försäkr premier	8 518	8 518
Förvaltning	34 547	34 452
Räntor	0	4 710
Övr förutb kostn uppl int	0	4 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 797	16 486
<b>Summa</b>	<b>61 691</b>	<b>72 409</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-04-20	0,99 %	10 942 250	10 942 250
Stadshypotek	2021-04-30	0,99 %	7 062 586	7 142 586
<b>Summa</b>			<b>18 004 836</b>	<b>18 084 836</b>

Varav kortfristig del

7 062 586

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

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	7 000	7 000
El	21 386	22 110
Förutbetalda avgifter/hyror	217 783	217 642
Löner	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 982	13 982
Utgiftsräntor	5 827	28 160
Vatten	16 838	16 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 613	14 673
<b>Summa</b>	<b>343 929</b>	<b>364 136</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	30 012 000	30 012 000
<b>Summa</b>	<b>30 012 000</b>	<b>30 012 000</b>

## Underskrifter

Hägersten 03 - 02-21  
Ort och datum

Susann Henneberg  
Ordförande

Anna Csilla Gizella Pethö  
Vice ordförande

Anna Martin  
Sekreterare

Jean Pierre Touma  
Ledamot

Anne Kristin Langaunet  
Kassör

Kerstin Helena Angetun  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 8 - 3 - 2021

Eva Marie Sennermalm  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARVODET-KVITTENSEN

Organisationsnummer: 769607-5634

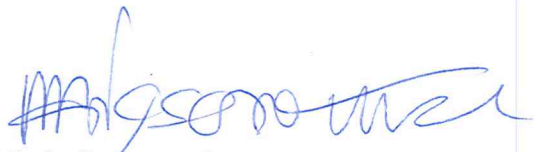
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret  
**2020-01-01 -- 2020-12-31**

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,  
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av årets **förlust 1.163.566 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2021-03-08



Marie Sennermalm  
Revisor

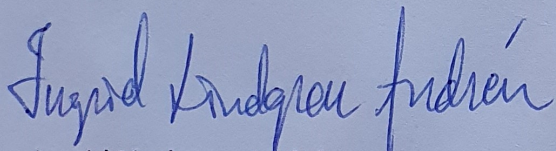


**Internrevisorernas berättelse**  
**för Bostadsrättsföreningen Arvodet-Kvittensen, Hägersten**

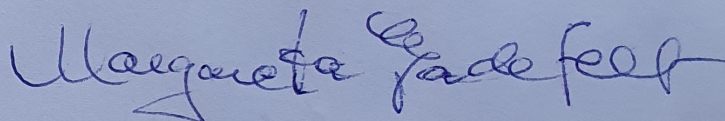
Undertecknade internrevisorer har granskat verksamhetsinformation/verksamhetsplan från föreningsstämman 2020 och gått igenom styrelseprotokoll för 2020. Vi kan se att arbetet med hörnlokalen fortsätter.

Styrelsens beslut under året har varit väldokumenterade i styrelseprotokollen och som vi uppfattar välgrundade. Vi rekommenderar föreningsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2020.

Hägersten 2021-04-13



Ingrid Lindgren Andrén



Margareta Gadefelt