

# Årsredovisning 2019

## BRF ARVODET-KVITTENSEN 769607-5634

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

## 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.

#### 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 165 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
Gizella Pethö	Vice ordförande
Anne Kristin Langaunet	Kassör
Helena Angetun	Ledamot
Stefan Jardh	Ledamot
AnnaMartin	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Eva Marie Sennermalm	Revisor
Ingrid Andrén	Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

### Övrig verksamhetsinformation

Husen och tomterna

Föreningens förvaltare har gjort ett namnbyte från Valvet till Nabo Group AB och med det också infört ett helt nytt digitalt system med en Portal för föreningen att förhålla sig till vad gäller all ekonomi och administration. Det har under året gjorts en OVK. Det har bytts en vattenberedare i 169-171 då det var läckage i den. Start av iordningställande av lokalen på hörnet av 171 till bostadsrättslägenhet. Försäljning av den ska förhoppningsvis kunna hjälpa till att finansiera renovering av båda tvättstugorna med nya tvättmaskiner, ytskikts renovering av trapphus och fortsatt följa underhållsplanen. Vi har också på förslag att sätta in ett passersystem med taggar till portarna och sidodörrarna, offerter tas in. Balkongerna har vi på förslag att bygga ut, dialog med medlemmar planeras, offerter tas in. Den "lilla lokalen" mellan 169-171 ska ses över och med medlemmarnas förslag göras iordning till ett gemensamt utrymme eller om vi gör iordning den för uthyrning.

Föreningen har haft 1 städdag, styrelsen har vid behov skött gräsklippning m.m. under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.



Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 071 474	2 112 430	2 110 267	2 197 577
Resultat efter fin. poster	-337 385	-310 200	-624 960	-122 435
Soliditet, %	63	63	62	62
Yttre fond	1 713 267	1 526 824	1 474 188	1 090 820
Taxeringsvärde	69 473 000	45 144 000	45 144 000	45 144 000
Bostadsyta, kvm	3 145	3 145	3 145	3 145
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	625	625	625	625
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 750	5 778	5 799	6 204
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	1,08	-	-
Belåningsgrad, %	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

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	31 445 000	-	-	31 445 000
Upplåtelseavgifter	2 588 312	-	-	2 588 312
Fond, yttre underhåll	1 526 824	-	186 443	1 713 267
Balanserat resultat	-3 567 354	-310 200	-186 443	-4 063 997
Årets resultat	-310 200	310 200	-337 385	-337 385
<b>Eget kapital</b>	<b>31 682 582</b>	<b>0</b>	<b>-337 385</b>	<b>31 345 197</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 063 997
Årets resultat	-337 385
<b>Totalt</b>	<b>-4 401 382</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	383 368
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 744
Balanseras i ny räkning	-4 710 006
	<b>-4 401 382</b>

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

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 071 474	2 112 379
Rörelseintäkter		32 681	51
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 104 155</b>	<b>2 112 430</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 070 259	-1 081 747
Övriga externa kostnader	8	-171 815	-193 171
Personalkostnader	9	-120 338	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 631	-887 329
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 250 043</b>	<b>-2 221 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-145 888</b>	<b>-108 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-191 496	-201 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 496</b>	<b>-201 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-337 385</b>	<b>-310 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-337 385</b>	<b>-310 200</b>

MS

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	46 539 324	47 336 893
Maskiner och inventarier	12	1 077 120	1 166 880
Pågående projekt		232 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 848 944</i>	<i>48 503 773</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>47 848 944</i>	<i>48 503 773</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 204	0
Övriga fordringar	13	3 385	5 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 409	51 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>82 998</i>	<i>56 798</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 256 410	1 715 764
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 256 410</i>	<i>1 715 764</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 339 408</i>	<i>1 772 562</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 188 352</b>	<b>50 276 335</b>

MS

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

**Balansräkning**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<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		1 713 267	1 526 824
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 746 579</b>	<b>35 560 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 063 997	-3 567 354
Årets resultat		-337 385	-310 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 401 382</b>	<b>-3 877 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 345 197</b>	<b>31 682 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	18 084 836	17 952 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 084 836</b>	<b>17 952 689</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	212 147
Leverantörsskulder		373 432	78 018
Skatteskulder		3 887	623
Övriga kortfristiga skulder		16 864	13 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	364 136	336 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>758 319</b>	<b>641 064</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 188 352</b>	<b>50 276 335</b>



Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

## 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 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	82 408	80 577
Hysesintäkter, p-platser	35 750	36 000
Intäktsreduktion	-11 000	0
Årsavgifter, bostäder	1 964 316	1 964 352
Övriga intäkter	32 681	31 501
<b>Summa</b>	<b>2 104 155</b>	<b>2 112 430</b>



Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	60 707	10 575
Fastighetsskötsel	8 869	3 915
Snöskottning	30 000	29 413
Städning	57 900	57 900
Övrigt	56 959	5 729
<b>Summa</b>	<b>214 435</b>	<b>107 532</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	74 765	3 463
Reparationer	115 578	149 646
<b>Summa</b>	<b>190 343</b>	<b>153 109</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Undercentral	74 744	0
Övrigt	0	196 925
<b>Summa</b>	<b>74 744</b>	<b>196 925</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	252 694	261 076
Sophämtning	72 498	61 004
Vatten	99 111	111 651
<b>Summa</b>	<b>424 303</b>	<b>433 731</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	23 970	0
Fastighetsförsäkringar	34 000	33 012
Fastighetsskatt	77 543	103 209
Kabel-TV	30 921	54 228
<b>Summa</b>	<b>166 434</b>	<b>190 449</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1 795	0
Kameral förvaltning	135 625	157 172
Konsultkostnader	7 500	0
Revisionsarvoden	7 000	7 000
Övriga förvaltningskostnader	19 895	28 999
<b>Summa</b>	<b>171 815</b>	<b>193 171</b>

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	27 342	14 076
Styrelsearvoden	92 996	44 800
<b>Summa</b>	<b>120 338</b>	<b>58 876</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	189 743	195 688
Övriga finansiella kostn	0	5 875
Övriga räntekostnader	1 753	0
<b>Summa</b>	<b>191 496</b>	<b>201 563</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 324 738</b>	<b>51 324 738</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 324 738</b>	<b>51 324 738</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 987 845</b>	<b>-3 190 276</b>
Årets avskrivning	-797 569	-797 569
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 785 414</b>	<b>-3 987 845</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>46 539 324</b>	<b>47 336 893</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	28 444 000
Taxeringsvärde mark	33 430 000	16 700 000
<b>Summa</b>	<b>69 473 000</b>	<b>45 144 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 244 000</b>	<b>2 244 000</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 244 000</b>	<b>2 244 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 077 120</b>	<b>-987 360</b>
Avskrivningar	-89 760	-89 760
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 166 880</b>	<b>-1 077 120</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 077 120</b>	<b>1 166 880</b>

AB

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	3 385	5 558
<b>Summa</b>	<b>3 385</b>	<b>5 558</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	3 995	0
Förutbet försäkr premier	8 518	8 445
Förvaltning	34 452	0
Räntor	4 710	0
Övr förutb kostn uppl int	4 248	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 486	42 795
<b>Summa</b>	<b>72 409</b>	<b>51 240</b>

#### Not 15, Skulder till kreditinstitut

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2022-04-20	0,99 %	10 942 250	10 942 250
Stadshypotek	2021-04-30	0,99 %	7 142 586	7 222 586
<b>Summa</b>			<b>18 084 836</b>	<b>18 164 836</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	7 000	7 000
El	22 110	0
Förutbetalda avgifter/hyror	217 642	213 983
Löner	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 982	13 982
Utgiftsräntor	28 160	21 841
Vatten	16 069	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 673	35 676
<b>Summa</b>	<b>364 136</b>	<b>336 982</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	30 012 000	30 012 000
<b>Summa</b>	<b>30 012 000</b>	<b>30 012 000</b>

PAR

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2019

## Underskrifter

Stockholm, 2020-03-27  
Ort och datum

Susann Henneberg  
Susann Henneberg  
Ordförande

Gizella Pethö  
Gizella Pethö  
Vice ordförande

A. Langaunet  
Anne Kristin Langaunet  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02

Eva Marie Sennermalm  
Eva Marie Sennermalm  
Revisor

Ingrid Andrén 2020.03.26  
Ingrid Andrén  
Internrevisor

Henrik Angetun  
Suppleant  
Henrik Angetun  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARVODET-KVITTENSEN

Organisationsnummer: 769607-5634


Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret  
**2019-01-01 -- 2019-12-31**

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 337.385 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2020-04-02



Marie Sennermalm  
Revisor

### Internrevisorernas berättelse

Undertecknade internrevisorer har granskat §16 i årsmötesprotokollet gällande verksamhetsplan för 2019 och gått igenom styrelseprotokoll för 2019. Vi kan då se att arbetet med hörnlokalen är prioriterat och fortsätter under året. Den planerade OVK:n är också utförd. Övriga punkter väntar in försäljningen av hörnlokalen.

Styrelsens beslut är väl dokumenterade i styrelseprotokollen och vi uppfattar att styrelsen fattat välgrundade beslut. Därmed rekommenderar vi årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2019.

Hägersten 2020-03-21



Ingrid Lindgren Andrén



Henrik Angetun