

# 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).

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature, 'PT', 'SH', 'AK', 'MAZ', and 'SKR'.

## 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

Handwritten signatures and initials: SH, GP, AN, VGR, PT, AL, ATC.

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

SH  
PH  
PT  
AL  
AS

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

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 bygglov 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

SH EP PT  
Kef H  
AS

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Brf Arv  
769607  
Årsredovisning 2020

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 710 006
Årets resultat	<u>-1 163 566</u>
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.

~~SH~~ ~~OP~~ ~~AM~~  
KOK PT  
AL  
MEP

## 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  
 KL  
 AL  
 MS

Brf Arvodet-Kvittensen  
769607-5634

Årsredovisning 2020

Brf Arvodet  
769607

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	11	45 742 416	46 539 324
Byggnad och mark			
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>
		<u>46 962 276</u>	<u>47 848 944</u>

#### Summa anläggningstillgångar

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

		35 604	7 204
Kund- och avgiftsfordringar			
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>
		<u>109 959</u>	<u>82 998</u>

##### Kassa och bank

		1 594 621	2 256 410
Kassa och bank			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 594 621</b>	<b>2 256 410</b>
		<u>1 594 621</u>	<u>2 256 410</u>

#### Summa omsättningstillgångar

1 704 580 2 339 408


#### Summa tillgångar

48 666 856 50 188 352

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, and several smaller ones on the right, some with initials like 'PT' and 'AL'.

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
<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>


  
 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature on the left, a signature with 'PT' above it in the middle, and another signature on the right.



## 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

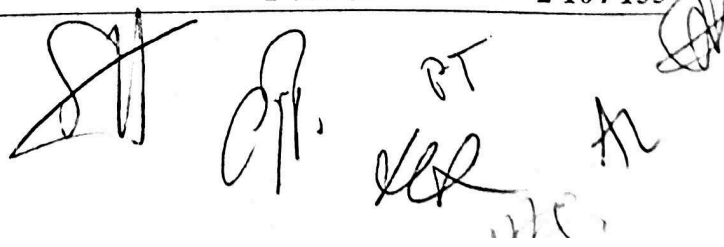
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### 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>

Handwritten signatures and initials, including 'BT' and 'ML', are present at the bottom right of the page.

**Not 3, Fastighetsskötsel**

	2020	2019
Besiktning och service		
Fastighetsskötsel	84 378	60 707
Snöskottning	1 506	8 869
Städning	2 113	30 000
Trädgårdsarbete	57 900	57 900
Övrigt	773	0
	3 675	56 959
<b>Summa</b>	<b>150 345</b>	<b>214 435</b>

**Not 4, Reparationer**

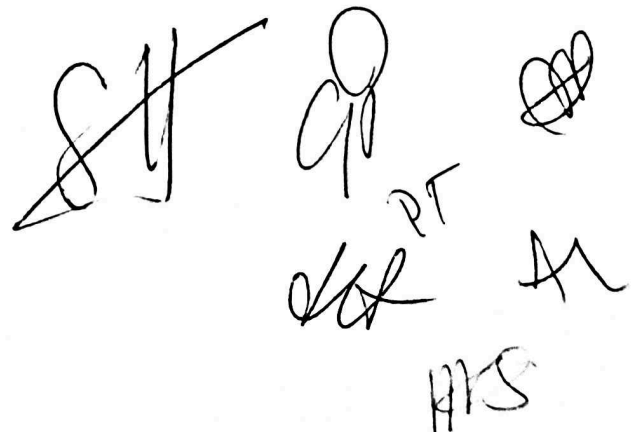
	2020	2019
Hissar	0	39 308
Källarutrymmen	0	3 911
Reparationer	1 053 622	29 651
Tvättstuga	0	22 570
VA	0	2 525
Vattenskada	0	74 765
Ventilation	0	6 363
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 250
<b>Summa</b>	<b>1 053 622</b>	<b>190 343</b>

**Not 5, Planerade underhåll**

	2020	2019
Ombyggnad lokal lägenhet	40 000	0
Undercentral	0	74 744
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>74 744</b>

**Not 6, Taxebundna kostnader**

	2020	2019
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>

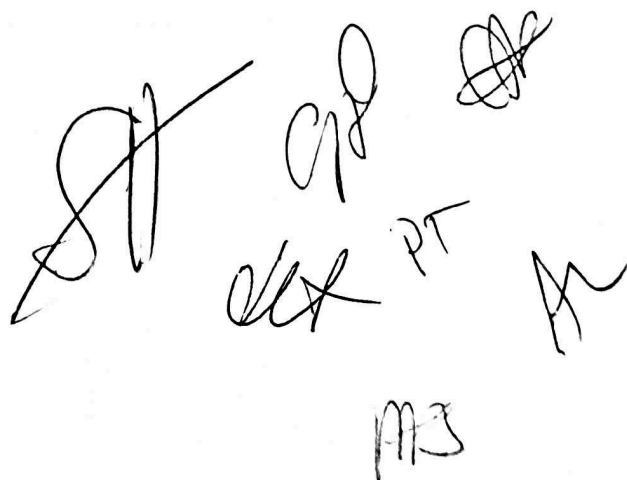

  
 SH  
 PT  
 AN  
 HKS

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, 'PT' in the middle, and 'M3' at the bottom.

2019  
2 970

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


  
 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page. These include a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'PT' and 'MS' on the right. There are also some scribbles and other marks.

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
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>



Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 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

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 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
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>

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



 PT  
 Ket  
 M01

**Underskrifter**

Hägersten 03-02-21  
Ort och datum

Susann Henneberg  
Susann Henneberg  
Ordförande

Anna Csilla Gizella Pethö  
Anna Csilla Gizella Pethö  
Vice ordförande

Anna Martin  
Anna Martin  
Sekreterare

Jean Pierre Touma  
Jean Pierre Touma  
Ledamot

Anne Kristin Langaunet  
Anne Kristin Langaunet  
Kassör

Kerstin Helena Angetun  
Kerstin Helena Angetun  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 8-3-2021

Eva Marie Sennermalm  
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