

Årsredovisning

BRF Sportpalatset

769605-1569

Styrelsen för BRF Sportpalatset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

ab
2020/1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sportpalatset bildades år 1999. Syftet var att förvärva fastigheten Roddaren 38 i Stockholm för att där upplåta lägenheter och lokaler som bostadsrätter. Föreningen förvärvade fastigheten år 2001.

I december år 2011 delades fastigheten genom en tredimensionell delning, s.k. 3D-delning i två fastigheter, Roddaren 60, en övre del med största delen bostäder och Roddaren 38, en undre del med kommersiella lokaler och garage. År 2013 såldes den nedre delen, Roddaren 38, externt och föreningens fastighet är nu Roddaren 60 med största delen bostäder.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-08-05.

Den nuvarande ekonomisk planen registrerades 2013-06-28.

Under året överläts tre bostadsrätter.

Föreningen har nu 59 bostadsrätter, varav fyra bostadsrätter är bostadsrättslokaler. Föreningen har också två hyreslokaler som i dagsläget är uthyrda som kontor.

Styrelsen

Föreningens styrelse bestod av ordförande Lennart Borghagen, ordinarie styrelseledamöterna Beanna Norrthon, Eva Stapelfeldt och Ann-Charlotte Nyberg. Suppleanter var Jonas Persson och Mats Lindé.

I styrelsen uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Förändring av det egna kapitalet och förändring av likvida medel finns att läsa i de efterföljande delarna av denna årsredovisning.

År 2013 upprättades en tioårig underhållsplan som årligen uppdateras och inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

År 2014 beslutades att göra en engångsavsättning om 5 miljoner till den yttre reparationsfonden som avsåg den stadgeenliga avsättningen för uppemot 18 år.



Revisorer

Ordinarie revisor är Jörgen Pohl, Öhrlings PricewaterhouseCoopers och medlemsrevisor är Anne Bergström.

Valberedning

Carina Graham, Gunnar Lindqvist och Lena Ekblom.

Föreningens fastighet Roddaren 60

Fastigheten byggdes 1929–1931. Ytan är 4 663 m², varav 4 319 m² är bostadsyta och 364 m² lokalyta. Vår fastighet har också innergårdar, cykelrum och tvättstuga genom servitut.

Trapphus med hiss mellan Sankt Eriksgatan och Kungsholms Strand samt terrassen vid Sankt Eriksgatan är en gemensamhetsanläggning med Roddaren 38.

Fastigheten har sedan föreningen bildades renoverats löpande: utbytta stammar och elstigare, eget nytt elverk, egen ny fjärrvärmecentral, tre utbytta hissar, två renoverade hissar, iordningsställda innergårdar och terrass, utbytta lägenhetsdörrar, byte av större delen av taket samt att det skett löpande underhåll av trapphus och allmänna utrymmen som tvättstuga m.m.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel:

Ekonomisk och teknisk förvaltning: Nyag Fast AB.

Fastighetsskötsel: Hagbergs Fastighetsservice AB

Städning: Pärön Städ AB

Jour: Dygnet AB

Servicebolag för hissar: HissKoncept i Stockholm AB

Ekonomi:

Efter den externa försäljningen av den nedre kommersiella delen av fastigheten år 2013 kunde alla lån lösas och föreningen fick dessutom pengar kvar i kassan.

Föreningen fick också bokföringsmässigt en mycket stor balanserad vinst efter försäljningen av nedre delen. Föreningen beräknas kunna gå med minusresultat/år och ändå ha en balanserad vinst i många år.

Som kalkylerat är det ett minusresultat för 2019 och det avräknas mot den balanserade vinsten.

Jämfört med föregående år är förlusten något större beroende på vissa engångskostnader som OVK har ökat förvaltnings- och övriga externa kostnader samt att det allmänna kostnadsläget och taxebundna driftkostnaderna ökade något.

Avskrivningar är enbart bokföringsmässiga och påverkar inte likviditeten och de avräknas mot den balanserade vinsten. Kassan är avsatt för reparationer och underhåll samt för att användas till balansering av avgifterna så att dessa fortsatt kan vara låga och för medlemmarna kan ha extra "förmåner" som kan ses under rubriken "övrigt" nedan. Ca. 30 % av föreningens kostnader innan avskrivningar härrör sig till detta.

Föreningen har under året besiktigat och låtit måla fönstren mot Sankt Eriksgatan och Kungsholms Strand. Fönstren mot gården är av plastmaterial och behöver inte målas.

Vi har också bytt ut trädäcket på övre gården.

Under året genomfördes OVK, obligatorisk ventilationskontroll enligt myndighetsbeslut. Det fanns anmärkningar och rekommendationer som började åtgärdas. På grund av Covid19-smittan avbröts arbetena och de kommer att fortsättas så fort det är möjligt.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'J. Pohl' and there are other initials 'abf' and 'BW' nearby.

Föreningens ekonomi är trygg. Fastigheten är i bra skick, det finns en yttre reparationsfond, det finns inga lån, det finns en stor kassa och en stor balanserad vinst.

Med hänsyn till ovanstående har styrelsen beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framkommer i följande delar av denna årsredovisning.

Övrigt:

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang.

Hushållsel ingår i avgifterna för BR-lägenheterna. Gas ingår också i avgifterna.

BR-lokalerna har motsvarande rabatt på el som BR-lägenheternas elkostnad. Hyresgäster debiteras efter förbrukning.

Det finns ett avtal med ComHem som innebär att ett paket med många tevekanaler ingår i avgifterna.

Det särskilda försäkringstillägget för BR ingår i föreningens fastighetsförsäkring för alla BR-lägenheter. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom lf.

Föreningen hyr en lokal i nedre delen där det finns ett gym med relaxavdelning för gratis nyttjande för alla medlemmar. Hyresavtalet är förlängt till och med 2022-12-31 på oförändrade villkor. Lokalen används också för föreningsmöten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1728	1 721	1859	1 891	1 881
Resultat efter finansiella poster	-1 259	-1 124	-914	-845	-629
Balansomslutning	67 122	68 339	63 631	64 022	64 951
Soliditet %	98,5	98,9	97,4	98,3	98,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	370 169	43 141 916	4 891 000	20 144 975	-1 124 371
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 124 371	1 124 371
Förändring fond yttre underhåll			-183 498	183 498	
Årets resultat					-1 259 267
Belopp vid årets utgång	370 169	43 141 916	4 707 502	19 204 102	-1 259 267

Handwritten signature and initials:
BW AB
/

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	19 204 102
Årets resultat	-1 259 267
<i>Summa</i>	<i>17 944 835</i>

Förslag till disposition:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	137 720
Balanseras i ny räkning	17 807 115
<i>Summa</i>	<i>17 944 835</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

P
ab
BN

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Årsavgifter och hyror	1 688 323	1 682 333
Övriga rörelseintäkter	40 254	39 525
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 728 577	1 721 858
Rörelsekostnader		
Drifts- och underhållskostnader	-2 051 422	-2 107 882
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	-481 084	-309 565
Styrelsearvoden	-99 712	-97 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-405 024	-379 452
Summa rörelsekostnader	-3 037 242	-2 894 213
Rörelseresultat	-1 308 665	-1 172 355
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 490	48 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	-92	-639
Summa finansiella poster	49 398	47 984
Resultat efter finansiella poster	-1 259 267	-1 124 371
Resultat före skatt	-1 259 267	-1 124 371
Årets resultat	-1 259 267	-1 124 371

Handwritten signature and initials:
BW 16 P
2

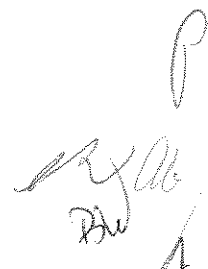
BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	51 886 371	52 104 577
Byggnadsinventarier	3	682 768	439 964
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 569 139	52 544 541
Summa anläggningstillgångar		52 569 139	52 544 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		210 257	38 664
Övriga fordringar		209 168	187 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 166	114 579
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		535 591	340 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 016 836	15 453 778
<i>Summa kassa och bank</i>		14 016 836	15 453 778
Summa omsättningstillgångar		14 552 427	15 794 438
SUMMA TILLGÅNGAR		67 121 566	68 338 979

em p
30/12/19

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	370 169	370 169
Upplåtelseavgifter	43 141 916	43 141 916
Fond för yttre underhåll	4 707 502	4 891 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>48 219 587</i>	<i>48 403 085</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 204 102	20 144 975
Årets resultat	-1 259 267	-1 124 371
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>17 944 835</i>	<i>19 020 604</i>
Summa eget kapital	66 164 422	67 423 689
 Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	233 971	133 717
Skatteskulder	157 725	144 298
Övriga skulder	82 620	87 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 828	549 795
Summa kortfristiga skulder	957 144	915 290
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 121 566	68 338 979



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Byggnadsinventarier	10-20	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

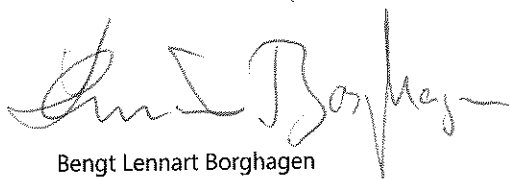
Not 2	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 024 758	58 080 708
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	109 413	587 951
	Omklassificeringar m.m.	3 690	356 099
	Utgående anskaffningsvärden	59 137 861	59 024 758
	Ingående avskrivningar	-6 920 181	-6 593 570
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-331 309	-326 611
	Utgående avskrivningar	-7 251 490	-6 920 181
	Redovisat värde	51 886 371	52 104 577

m.
Lab

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	529 370	322 921
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	316 519	206 449
	Utgående anskaffningsvärden	845 889	529 370
	Ingående avskrivningar	-89 406	-36 565
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-73 715	-52 841
	Utgående avskrivningar	-163 121	-89 406
	Redovisat värde	682 768	439 964

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-05-11

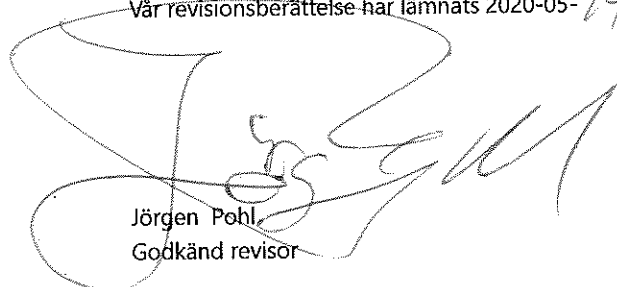

Bengt Lennart Borghagen


Ann-Charlotte Hillevi Nyberg


Eva Christina Stapelfeldt


Stina Beanna Norrthon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14


Jörgen Pohl
Godkänd revisor


Anne Bergström
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sportpalatset, org.nr 769605-1569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sportpalatset för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt 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 upplyser, 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sportpalatset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

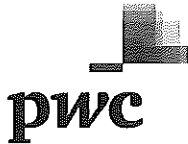
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

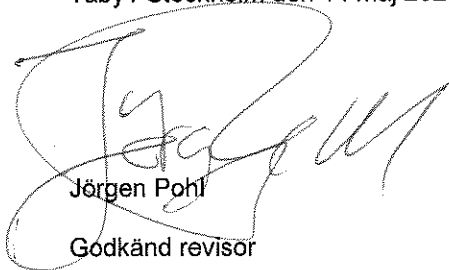
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.



Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Underskrift

Täby / Stockholm den 14 maj 2020



Jörgen Pohl
Godkänd revisor



Anne Bergström

Föreningsrevisor