

Årsredovisning

BRF Sportpalatset

769605-1569

Styrelsen för BRF Sportpalatset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

L. M. C. b.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-08-05.

Den nuvarande ekonomisk planen registrerades 2013-06-28.

Under året överläts två 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 Eva Stapelfeldt, Mats Lindé och Ann-Charlotte Nyberg. Suppleanter var Anders Thomasson och Anders Ekblom,

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 Parameter Revision AB med huvudansvarig revisor Ole Deurell, auktoriserad revisor och föreningsrevisor 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 innegårdar, 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 innegårdar 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. Under 2019 målades fönstren mot Sankt Eriksgatan och Kungsholms Strand. Fönstren mot gården är av plastmaterial och behöver inte målas.

Under 2019 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.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel:

Ekonomisk och teknisk förvaltning: Nyag Fast AB.

Fastighetsskötsel: Hagbergs Fastighetsservice AB

Städning: Pärön Städ AB

Jour: Dygnet AB

Servicebolag för hissar: Hissen 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 2020 och det avräknas mot den balanserade vinsten.

Jämfört med föregående år är förlusten lite mindre beroende på vissa engångskostnader minskade samt att det allmänna kostnadsläget var i stort sett oförändrat och taxebundna driftkostnader minskade 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 kunna ha extra "förmåner" som kan ses under rubriken "övrigt" nedan. Ca. 30 % av föreningens kostnader innan avskrivningar härrör sig till detta.

ML *Lob* *OB*

Vi har under 2020 bytt ut trädäcket på nedre gården samt bytt underlag på boulebanan.

Det utfördes en asbestundersökning enligt krav från myndigheter. Alla värden var bra och låg långt under godkända nivåer.

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 If.

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.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 687	1 688	1 682	1 859	1 891
Resultat efter finansiella poster	-1 023	-1 259	-1 124	-914	-845
Balansomslutning	65 971	67 122	68 339	63 631	64 022
Soliditet %	99	99	98,9	97,4	98,3

MLL L. Östberg

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	370 169	43 141 916	4 707 502	19 204 102	-1 259 267
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 259 267	1 259 267
Förändring fond yttre underhåll			-137 720	137 720	
Årets resultat					-1 023 018
Belopp vid årets utgång	370 169	43 141 916	4 569 782	18 082 555	-1 023 018

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	18 082 555
Årets resultat	-1 023 018
<i>Summa</i>	<i>17 059 537</i>

Förslag till disposition:

anspråktagande av fond för yttre underhåll	-166 378
Balanseras i ny räkning	17 225 915
<i>Summa</i>	<i>17 059 537</i>

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



RESULTATRÄKNING

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Årsavgifter och hyror	1 687 307	1 688 323
Övriga rörelseintäkter	38 016	40 254
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 725 323	1 728 577
Rörelsekostnader		
Drifts- och underhållskostnader	-2 001 755	-2 051 422
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	-256 103	-481 084
Styrelsearvoden	-95 713	-99 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-434 860	-405 024
Summa rörelsekostnader	-2 788 431	-3 037 242
Rörelseresultat	-1 063 108	-1 308 665
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 130	49 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40	-92
Summa finansiella poster	40 090	49 398
Resultat efter finansiella poster	-1 023 018	-1 259 267
Resultat före skatt	-1 023 018	-1 259 267
Årets resultat	-1 023 018	-1 259 267

ML
Loren
2020-12-31

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	51 554 673	51 886 371
Byggnadsinventarier	3	846 932	682 768
Summa materiella anläggningstillgångar		52 401 605	52 569 139
Summa anläggningstillgångar			
		52 401 605	52 569 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 576	210 257
Övriga fordringar		43 689	209 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 650	116 166
Summa kortfristiga fordringar		193 915	535 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 375 416	14 016 836
Summa kassa och bank		13 375 416	14 016 836
Summa omsättningstillgångar			
		13 569 331	14 552 427
SUMMA TILLGÅNGAR		65 970 936	67 121 566

M. L. Larsson
KCH

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	370 169	370 169
Upplåtelseavgifter	43 141 916	43 141 916
Fond för yttre underhåll	4 569 782	4 707 502
Summa bundet eget kapital	48 081 867	48 219 587
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 082 555	19 204 102
Årets resultat	-1 023 018	-1 259 267
Summa fritt eget kapital	17 059 537	17 944 835
Summa eget kapital	65 141 404	66 164 422
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	215 242	233 971
Skatteskulder	-	157 725
Övriga skulder	160 853	82 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 437	482 828
Summa kortfristiga skulder	829 532	957 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 970 936	67 121 566

M.L. Lindberg

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 137 861	59 024 758
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	109 413
Omklassificeringar m.m.	–	3 690
Utgående anskaffningsvärden	59 137 861	59 137 861
Ingående avskrivningar	-7 251 490	-6 920 181
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-331 698	-331 309
Utgående avskrivningar	-7 583 188	-7 251 490
Redovisat värde	51 554 673	51 886 371

ML. L. S. 5

Nöt 3	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	845 889	529 370
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	267 326	316 519
	Utgående anskaffningsvärden	1 113 215	845 889
	Ingående avskrivningar		
	Förändringar av avskrivningar	-163 121	-89 406
	Årets avskrivningar	-103 162	-73 715
	Utgående avskrivningar	-266 283	-163 121
	Redovisat värde	846 932	682 768

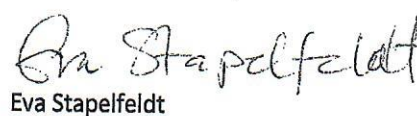
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-05-10


Lennart Borghagen


Ann-Charlotte Nyberg


Mats Lindé


Eva Stapelfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-07

Parameter Revision AB


Ole Deurell
Huvudansvarig auktoriserad revisor


Anne Bergström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sportpalatset
Org.nr. 769605-1569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sportpalatset för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sportpalatset för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/6-2021

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor