

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Vårt Hem nr 2 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1913-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2000-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Sten-Erik Harding Jensen	Ordförande
Jakob Peter Wodlin	Kassör
Björn Axel Lunding	Ledamot
Sanna Beatrice Salqvist Wodlin	Ledamot
Anna Rebecka Bennetter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva von Wernstedt	Ordinarie Intern	Intern revisor
Magnus Jansson	Suppleant Intern	Intern revisor

Valberedning

Carl Sjöberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLAVAGNEN 12	1913	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

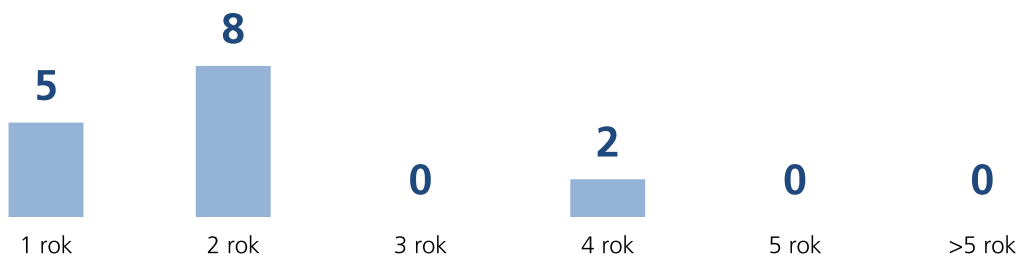
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 009 m², varav 814 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	107 m ²	Tillsvidare
Kontor	58 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Karlavagnen 12	Förvärv 1913

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar till lägenheter och lokaler	2018 - 2019	Genomförd
Brandsäkrat blinddörrar	2018 - 2019	Genomförd
Postfack	2018 - 2019	Genomförd
Renovering av källare	2017	Genomförd
Installation av förråd i källare	2017	Genomförd
Omdragning av el i källare	2017	Genomförd
Återställning efter VVS-skada i lgh 1202 gatuhus	2017	Genomförd
Omläggning av taggårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning efter fuktskada lgh 1201 gårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning av fasad mot grannförening gårdshuset	2016 - 2017	Genomförd
Byte av expansionskärl i källaren	2014	
Fasadrenovering	2014	Genomförd
Balkongbyggen	2014	Genomförd
Renovering av tvättmaskin	2014	
Byte av kallvattenstammar i källare	2013 - 2014	
Byte av avloppsstammar i källare	2013 - 2014	
Renovering av stuprör/gården	2013	
Genomgång och upprustning av varm och kallvattenstråk	2013	
Rörelsedektorstyrda energilampor installerade i trapphuset	2013	
Installation av ny brunn samt sammankoppling av brunnar	2013 - 2014	
Tätning av gården mot källaren	2013 - 2014	
Byte av dagvattenbrunnar gården	2013 - 2014	
Byte av avloppsstammar mellan källare och gårdshus	2013 - 2014	
Omlädningsrumsbygge för hyreslokal i källare (restaurangen)	2013 - 2014	
Installation av sopphiss	2011	enligt lag
Renovering av trappuppgång	2008	
Byte av port, Renovering av tvättstuga	2007	
Nya balkonger, stuprörsbyte	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2019	Framflyttat
Ombyggnad av vinden	2019	Framflyttat
Golv trapphus	2019	Framflyttat
Målning av trapphus	2020	Framflyttat
Genomgång av fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
kabel-tv	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rättbekämpning	Rertokil
Snöskottning av tak	Ahlins plåt
Internetleverantör via fiber	Stockholms stadsnät
Skadedjur mm	Anticimex

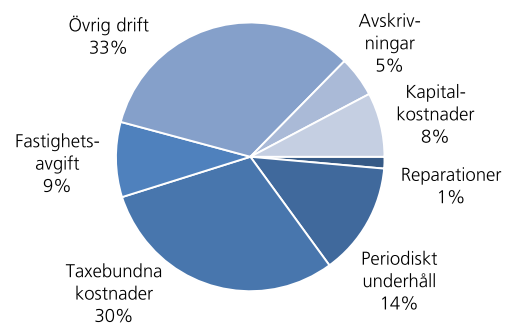
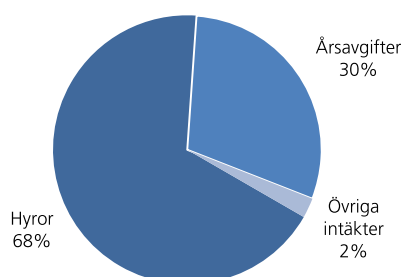
Föreningens ekonomi

Räntekostnaderna för föreningens lån har ökat något till följd av ett förändrat ränteläge.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	191 826	999 355
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	736 492	730 730
Finansiella intäkter	59	28
Minskning kortfristiga fordringar	67 675	0
Balkongfond	4 464	4 368
Ökning av kortfristiga skulder	48 458	88 222
	857 147	823 348
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	681 670	1 504 782
Finansiella kostnader	60 580	57 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	62 395
Minskning av långfristiga skulder	6 700	6 700
	748 950	1 630 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	300 023	191 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	108 197	-807 529

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med prospektering av råvinden för ombyggnaden har fortsatt, men sattes på paus under hösten och fram till verksamhetsårets slut.

Räntekostnaderna för föreningens lån har ökat något till följd av ett förändrat ränteläge.

En förnyad energideklaration har utförts, i och med att den tidigare utgick under 2019. Den nya energideklarationen är giltig i 10 år.

Underlag för ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening är klart men styrelsen har valt att ligga lågt med detta tills vindsförsäljningen är avgjord.

Ny hyresgäst: Top Performance Institute AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	270	269	278	275
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 559	2 651	2 608	2 579
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 165	4 300	4 308	4 317
Elkostnad/m ² totalyta	26	20	21	36
Värmekostnad/m ² totalyta	174	181	174	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	58	63	61
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-870	-359	-745
Nettoomsättning (tkr)	736	731	730	722

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 814 m² bostäder och 195 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 199	0	0	70 199
Reservfond	11 250	0	0	11 250
Upplåtelseavgifter	577 000	0	0	577 000
Kapitaltillskott	333 000	0	0	333 000
Fond för yttre underhåll	101 273	97 647	-140 000	143 626
Balkongfond	65 827	4 464	0	61 363
S:a bundet eget kapital	1 158 549	102 111	-140 000	1 196 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 787 178	-97 647	-729 840	-2 959 691
Årets resultat	-44 514	-44 514	869 840	-869 840
S:a ansamlad förlust	-3 831 692	-142 161	140 000	-3 829 531
S:a eget kapital	-2 673 144	-40 050	0	-2 633 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 514
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 689 531
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 647
summa balanserat resultat	-3 831 692

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	101 273
att i ny räkning överförs	-3 730 419

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	736 492	730 730
Summa rörelseintäkter		736 492	730 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-559 953	-1 226 213
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 717	-278 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-38 815	-38 815
Summa rörelsekostnader		-720 485	-1 543 597
RÖRELSERESULTAT		16 007	-812 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 580	-57 000
Summa finansiella poster		-60 521	-56 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 514	-869 840
ÅRETS RESULTAT		-44 514	-869 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	843 070	881 886
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		843 070	881 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		845 070	883 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	37 900
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	300 761	222 339
Summa kortfristiga fordringar		300 761	260 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		300 761	260 239
SUMMA TILLGÅNGAR		1 145 832	1 144 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 199	647 199
Reservfond		11 250	11 250
Kapitaltillskott		333 000	333 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	101 273	143 626
Balkongfond		65 827	61 363
Summa bundet eget kapital		1 158 549	1 196 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 787 178	-2 959 691
Årets resultat		-44 514	-869 840
Summa fritt eget kapital		-3 831 692	-3 829 531
SUMMA EGET KAPITAL		-2 673 144	-2 633 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 383 286	3 389 986
Summa långfristiga skulder		3 383 286	3 389 986
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 700	6 700
Leverantörsskulder		38 567	135 610
Skatteskulder		5 377	26 053
Övriga skulder		272 685	166 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	112 360	52 172
Summa kortfristiga skulder		435 689	387 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 145 832	1 144 125

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Tak	40 år	40 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	219 981	219 981
Årsavgifter - bortfall	0	-7 816
Hyror lokaler momspliktiga	498 994	501 048
Vattenintäkter	3 465	3 465
Värmeintäkter	14 040	14 040
Öresutjämning	12	11
	736 492	730 730

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	14 731	15 657
	Städning/entreprenad	19 944	20 352
	Sotning	0	2 149
	Myndighetstillsyn	13 857	0
	Serviceavtal	9 003	0
		57 535	38 158
	Reparationer		
	VVS	2 208	3 063
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	3 417	0
	Tak	3 781	0
	Fönster	1 530	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 766
		10 935	11 829
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 000
	Entré/trapphus	62 472	792 067
	Fönster	43 200	0
		105 672	810 067
	Taxebundna kostnader		
	El	26 205	20 043
	Värme	175 710	177 077
	Vatten	19 839	23 395
	Sophämtning/renhållning	14 026	14 402
		235 780	234 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 581	42 532
	Kabel-TV	21 660	21 184
	Bredband	8 644	8 467
		79 885	72 184
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 145	59 058
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	559 953	1 226 213
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	1 488	1 488
	Juridiska åtgärder	0	62 625
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	390	372
	Styrelseomkostnader	482	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	386
	Studieverksamhet	1 141	0
	Förvaltningsarvode	59 739	83 119
	Administration	3 543	3 655
	Konsultarvode	45 300	117 553
	Föreningsavgifter	4 971	4 906
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		121 717	278 569

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 415	1 415
	Förbättringar	37 400	37 400
		38 815	38 815
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 586 607	1 586 607
	Utgående anskaffningsvärde	1 586 607	1 586 607
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-704 721	-665 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 815	-38 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-743 537	-704 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	843 070	881 886
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 536 000	9 290 000
	Taxeringsvärde mark	22 013 000	14 544 000
		32 549 000	23 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	19 800 000
	Lokaler	4 949 000	4 034 000
		32 549 000	23 834 000
Not 7	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 592	1 592
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 592	1 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 592	-1 592
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 592	-1 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	738	24 803
	Skattefordran	0	5 710
	Klientmedel hos SBC	300 023	191 826
		300 761	222 339

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	143 626	141 813
	Reservering enligt stadgar	97 647	141 813
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 000	-140 000
	Vid årets slut	101 273	143 626

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,900 %	330 000	330 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	310 996	310 996	Rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	330 000	330 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,860 %	90 790	91 790	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	350 550	354 350	Rörligt
	Handelsbanken	1,690 %	177 650	179 550	Rörligt
	Handelsbanken	1,900 %	1 800 000	1 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 389 986	3 396 686	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700	-6 700	
			3 383 286	3 389 986	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 356 486 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 430 000	3 430 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 570	5 529
	Avgifter och hyror	104 010	46 643
	Upplupen kostnad	3 781	0
		112 361	52 172

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Prospektering och övrigt arbete med försäljningen av råvinden kommer att fortsätta. Föreningen avser att inom kort gå in i en anbudsfas, med målsättningen att ombyggnaden kan starta under verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 5 2020



Sten-Erik Harding Jensen
Ordförande



Jakob Peter Wodlin
Kassör



Björn Axel Lunding
Ledamot



Sanna Beatrice Salqvist Wodlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020



Eva von Wernstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens protokoll i bf Vårt hem nr 2 verksamhetsåret 1 januari 2019 tom 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionssed.

Jag har genomfört stickprov bland protokollen och i bokföringen för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer. De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bf Vårt hem nr 2 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum

27/5-2020


Eva von Wernstedt

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	219 000	219 981	219 000
Hyror lokaler momspliktiga	498 000	498 994	495 000
Vattenintäkter	3 000	3 465	3 000
Värmeintäkter	14 000	14 040	14 000
Öresutjämning	0	12	0
	734 000	736 492	731 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-14 731	-10 000
Städning entreprenad	-22 000	-19 944	-20 000
Sotning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-13 857	0
Serviceavtal	0	-9 003	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-36 000	-57 535	-39 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-59 000	0	-50 000
VVS	0	-2 208	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 417	0
Tak	0	-3 781	0
Fönster	0	-1 530	0
	-59 000	-10 935	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-62 472	0
Fönster	0	-43 200	0
	0	-105 672	0
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-26 205	-22 000
Värme	-185 000	-175 710	-175 000
Vatten	-24 000	-19 839	-23 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 026	-18 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-245 000	-235 780	-241 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-49 581	-39 000
Kabel-TV	-23 000	-21 660	-22 000
Bredband	-9 000	-8 644	-10 000
	-77 000	-79 885	-71 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 630	-70 145	-59 000
	-59 630	-70 145	-59 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 488	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-1 000	-390	0
Styrelseomkostnader	0	-482	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 141	0
Förvaltningsarvode	-88 000	-59 739	-59 000
Administration	-10 000	-3 543	-9 000
Konsultarvode	-120 000	-45 300	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 971	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 240	-5 000
	-233 000	-121 717	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 000	-1 415	-2 000
Förbättringar	-38 000	-37 400	-38 000
	-40 000	-38 815	-40 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-749 630	-720 485	-581 000
RÖRELSERESULTAT	-15 630	16 007	150 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-60 000	-60 299	-60 000
Räntekostnader skattekonto	0	-36	0
Övriga räntekostnader	0	-245	0
	-60 000	-60 521	-60 000
RESULTAT	-75 630	-44 514	90 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE