

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stugan 2

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 medlemmar och hyresgäster finansiera löpande utgifter och kommande underhåll. Styrelsen gör årligen en budget och uppdaterar en teknisk underhållsplan som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på föreningens sparande för yttre underhåll 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 vilka åtgärder styrelsen anser lämpliga. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2066.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stugan GA:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar delvis gemensamma gårdsytor.

#### Styrelsen

Alexander Arturo Manuel Arques	Ordförande
Thomas Carl Boussard	Kassör
Sara Linnéa Andersson	Ledamot
Johan Fredrik Duprez	Ledamot
Johanna Birgitte Petell	Ledamot
Pierre Hilding Svensson	Ledamot

Carl-Johan Fredrik Boman Eliasson	Suppleant
Lars Gustaf Eric Johansson	Suppleant
Per Johan Mikael Öquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. 

#### Revisor

Patrik Israelsson

Ordinarie Extern

KPMG

#### Valberedning

Arsalan Fazeli

Lisa Sjöblom

Mattias Wijk

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stugan 2	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.

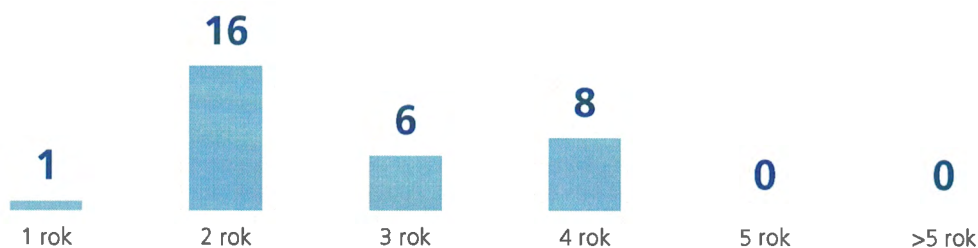
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 246 m<sup>2</sup>, varav 2 141 m<sup>2</sup> utgör bostadsrätter, 51 m<sup>2</sup> utgör hyresrätt och 54 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage och hälsovård	54 m <sup>2</sup>	2020

pu

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av låscylindrar i gemensamma utrymmen	2019
Byte av kompressor i en av bergvärmepumparna	2019
Installation av brandskydd i lägenheter och trapphus	2019
Målning av yttertak på huvudbyggnad och tvättstuga	2018
Installation av säkerhetsanordningar på yttertak	2018
Nyinstallation av torktumlare	2018
Nya koddosor till samtliga sex portar	2018
Återställning av fem brandskadade lägenheter samt trapphus	2018 - 2019
Renovering av bjälklag Tallgatan 9	2018
Ommålning av trapphus Tallgatan 9	2018
Renovering av hiss i 15A	2017
Nyinstallation av grovtvättmaskin	2017
Nyinstallation av trapphiss i 15A	2016
Renovering fläktsystem	2016
Installation bergvärme	2015
Stamspolning, horisontell & vertikal	2014
Utbyte av tvätt-/torkmaskiner	2013
Målning/lackning ytterdörrar	2013
Målning av fönster utvändigt	2012
Ombyggnad av innergård	2009
Målning av entré/våningsplan och trapphus	2008
Nyttillverkning och installation av entréportar	2005
Underhåll, reparation och målning av fasad på gårdsfastighet	2005
Installation av fiberoptiskt fastighetsnät för bredband	2002
Total renovering av stigare, stammar, fasad m.m.	1992 - 1993
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Underhåll entréportar	2020
Målning fönster	2020
Byte av hiss	2021
Målning fasad	2021
Utrustning tvättstuga	2022
Ventilation	2023
Målning tak	2024

*pr*

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, tv och telefoni	Sundbybergs Stadsnät, Com Hem AB
Teknisk förvaltning	Cemi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad
Hisservice	ITK AB, St. Eriks Hiss AB
Avfallshantering	Sundbybergs stad
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Städning av trapphus och tvättstuga	Fastighetsägarna AB
Ventilation/sotning	Solna/Sbg Sotningsdistrikt
Takskottning	J-P Schweitz AB
Pappersåtervinning	Stena Recycling AB
Värmeanläggning	KG Karlsson Rör AB

## Föreningens ekonomi

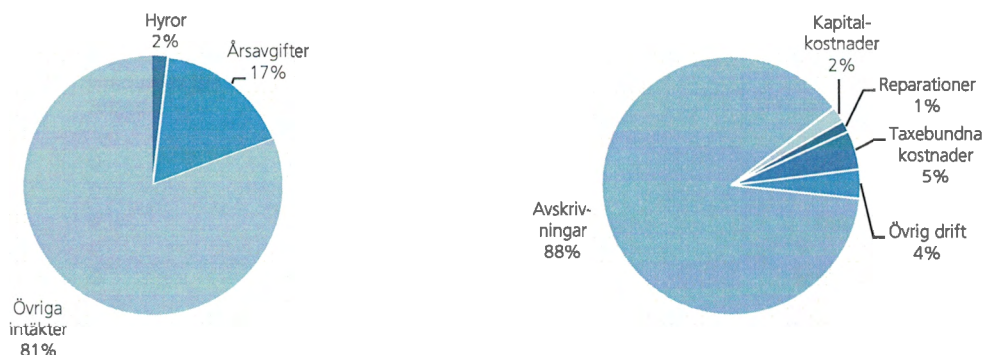
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 568 164</b>	<b>1 153 183</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 164 476	1 757 381
Finansiella intäkter	-241	72
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 048
Balkongfond	930	910
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 443 140
	<b>9 165 165</b>	<b>4 221 550</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	915 742	801 412
Finansiella kostnader	173 121	169 036
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 557 823	2 687 261
Ökning av kortfristiga fordringar	134 945	0
Minskning av långfristiga skulder	148 860	148 860
Minskning av kortfristiga skulder	2 343 265	0
	<b>9 273 756</b>	<b>3 806 569</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 459 573</b>	<b>1 568 164</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-108 590</b>	<b>414 981</b>

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

## 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

De fem brandskadade lägenheterna har återställtts och medlemmarna har flyttat tillbaka.

Brand- och utrymningslarm har installerats i lägenheter och trapphus.  
Brandsläckare har installerats i trapphus och kulvertar.

Låscylindrar till gemensamma utrymmen har bytts ut till elektroniska lås från iLoq.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	724	695	669	656
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 905	1 861	1 804	1 790
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 346	4 313	4 381	4 449
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	115	97	94
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	7
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	22	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	74	95	108
Soliditet (%)	71	66	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	482	-255	78	47
Nettoomsättning (tkr)	1 762	1 736	1 680	1 643

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 192 m<sup>2</sup> bostäder och 54 m<sup>2</sup> lokaler.

Föreningen har under 2019 fått ett nytt taxeringsbesked med korrigerade ytor, detta påverkar nyckeltalen som inte är fullt jämförbara med tidigare år. *ph*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 210 898	0	0	25 210 898
Upplåtelseavgifter	631 727	0	0	631 727
Fond för yttre underhåll	851 082	0	0	851 082
Balkongfond	5 400	930	0	4 470
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 699 107</b>	<b>930</b>	<b>0</b>	<b>26 698 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 258 782	0	-254 749	-3 004 033
Årets resultat	482 344	482 344	254 749	-254 749
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 776 438</b>	<b>482 344</b>	<b>0</b>	<b>-3 258 782</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 922 669</b>	<b>483 274</b>	<b>0</b>	<b>23 439 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	482 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 258 782
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 776 438</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 776 438</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 761 758	1 735 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 402 718	21 427
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 164 476</b>	<b>1 757 381</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-819 412	-721 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 331	-79 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-527 113	-534 604
Jämförelsestörande poster		-7 065 915	-507 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 508 770</b>	<b>-1 843 166</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>655 706</b>	<b>-85 785</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-241	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 121	-169 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 362</b>	<b>-168 964</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>482 344</b>	<b>-254 749</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>482 344</b>	<b>-254 749</b> <i>pu</i>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	31 903 066	31 616 534
Pågående byggnation	Not 8	0	2 289 357
Inventarier	Not 9	171 958	204 338
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 075 024</b>	<b>34 110 229</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 077 824</b>	<b>34 113 029</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 707	22 765
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 046 734	653 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	127 491	43 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 196 933</b>	<b>719 028</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		463 702	915 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>463 702</b>	<b>915 252</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 660 634</b>	<b>1 634 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 738 458</b>	<b>35 747 310</b> <i>ph</i>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 842 625	25 842 625
Fond för yttre underhåll	Not 13	851 082	851 082
Balkongfond		5 400	4 470
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 699 107</b>	<b>26 698 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 258 782	-3 004 033
Årets resultat		482 344	-254 749
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 776 438</b>	<b>-3 258 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 922 669</b>	<b>23 439 395</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 155 700	9 304 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 155 700</b>	<b>9 304 560</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	148 860	148 860
Leverantörsskulder		230 796	1 206 782
Skatteskulder		50 097	92 592
Övriga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	207 837	1 532 621
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>660 090</b>	<b>3 003 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 738 458</b>	<b>35 747 310</b>

pu

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Målning yttertak	20 år	20 år
Fasad/balkonger	50 år	50 år
Hängrännor och stuprör	30 år	30 år
Fönster och dörrar	50 år	50 år
Målning fönster	20 år	20 år
Entrédörrar	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Tvättstugor	30 år	30 år
Målning trapphus	30 år	30 år
Stomkomplettering medlem	100 år	100 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Golvbrunnar	30 år	30 år
Värmesystem	50 år	50 år
Bergvärme, borrhål	60 år	60 år
Bergvärme, anläggning/UC	40 år	40 år
Bergvärme, pumpar	20 år	20 år
Lufbehandlingsystem	25 år	25 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	35 år	35 år
Övrigt	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Taksäkerhet	50 år	50 år
Brandlarm	10 år	10 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	1 550 988	1 524 313
	Hyror bostäder	97 932	97 932
	Hyror lokaler	102 115	97 433
	Hyror garage	9 888	9 888
	Kabel-TV intäkter	840	840
	Överlåtelse/pantsättning	0	5 536
	Öresutjämning	-5	12
		<b>1 761 758</b>	<b>1 735 954</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	0	11 211
	Försäkringsersättning	7 402 178	0
	Övriga intäkter	540	10 216
		<b>7 402 718</b>	<b>21 427</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 052	39 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 400	3 931
	Snöröjning/sandning	12 263	11 838
	Städning entreprenad	61 970	60 408
	Sotning	0	7 799
	Hissbesiktning	1 125	3 353
	Gemensamma utrymmen	1 705	0
	Gård	421	259
	Serviceavtal	3 243	3 701
	Förbrukningsmateriel	9 166	7 199
	Fordon	179	179
		<b>131 524</b>	<b>138 567</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 645	2 047
	Lås	97 355	5 398
	VVS	5 203	2 125
	Värmeanläggning/undercentral	3 556	0
	Ventilation	1 025	1 974
	Elinstallationer	2 046	10 377
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	494
	Hiss	8 000	14 462
	Mark/gård/utemiljö	-2 373	0
	Vattenskada	386	0
	Övrigt	0	12 771
		<b>126 843</b>	<b>49 648</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 656	263 555
	Vatten	67 908	77 713
	Sophämtning/renhållning	65 520	63 651
		<b>422 084</b>	<b>404 919</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 254	51 162
	Kabel-TV	31 610	31 008
		<b>88 864</b>	<b>82 170</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 097</b>	<b>46 637</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>819 412</b>	<b>721 941</b>

ph

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	600	0
	Medlemsinformation	264	0
	Tele- och datakommunikation	1 020	1 252
	Juridiska åtgärder	0	300
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Hysesförluster	2	2
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 250
	Föreningskostnader	928	1 911
	Styrelseomkostnader	4 535	5 335
	Fritids- och trivselkostnader	400	2 485
	Förvaltningsarvode	44 212	31 911
	Förvaltningsarvoden övriga	6 888	4 793
	Administration	3 604	9 639
	Korttidsinventarier	5 608	2 490
	Konsultarvode	5 375	1 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 970	4 840
		<b>96 331</b>	<b>79 471</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	109 679	113 046
	Yttertak K3	41 652	54 204
	Fasader/balkonger K3	30 240	30 240
	Fönster/dörrar och portar K3	31 179	31 179
	Stomkomplettering förening K3	30 240	30 240
	Stomkomplettering medlem K3	30 240	30 240
	Stamledningar VA K3	40 032	40 032
	Värmesystem K3	45 565	44 143
	Luftbehandlingssystem K3	3 150	3 150
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	57 785	51 076
	Hissar K3	19 233	19 233
	Sekundärbyggnader K3	29 400	29 401
	Markanläggning	26 337	26 337
	Inventarier	32 380	32 082
		<b>527 113</b>	<b>534 604</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring Stomme K3	7 065 915	436 590
	Förlust avyttring yttertak K3	0	70 560
		<b>7 065 915</b>	<b>507 151</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 207 338	33 445 436
	Nyanskaffningar	7 847 180	362 039
	Utrangering	-7 360 328	-600 137
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 694 190</b>	<b>33 207 338</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 590 804	-1 181 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-494 733	-502 522
	Justering avskrivning utrangering	294 413	92 987
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 791 124</b>	<b>-1 590 804</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 903 066</b>	<b>31 616 534</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 994 643	6 994 643
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 546 000	25 396 000
	Taxeringsvärde mark	23 595 000	17 523 000
		<b>50 141 000</b>	<b>42 919 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 400 000	42 400 000
	Lokaler	741 000	519 000
		<b>50 141 000</b>	<b>42 919 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 289 357
		<b>0</b>	<b>2 289 357</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	591 950	556 085
	Nyanskaffningar	0	35 865
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>591 950</b>	<b>591 950</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-387 612	-355 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 380	-32 082
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-419 992</b>	<b>-387 612</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>171 958</b>	<b>204 338</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

pu



<b>Not 11</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>			
Skattekonto		8	275
Klientmedel hos SBC		995 871	652 912
Fordringar kreditfakturer		50 855	0
		<b>1 046 734</b>	<b>653 187</b>

<b>Not 12</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Försäkring		19 737	17 781
Kabel-TV		8 096	7 902
Förvaltningsarvode		12 802	12 453
Bostadsrätterna		0	4 940
Försäkringsersättning		86 856	0
		<b>127 491</b>	<b>43 076</b>

<b>Not 13</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>			
Vid årets början		851 082	851 082
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
<b>Vid årets slut</b>		<b>851 082</b>	<b>851 082</b>

<b>Not 14</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,990 %	450 000	450 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,550 %	1 061 413	1 061 413	2023-03-01
Handelsbanken	1,240 %	900 000	900 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,240 %	893 147	1 042 007	2020-01-24
Handelsbanken	3,010 %	2 000 000	2 000 000	2025-12-01
Handelsbanken	1,900 %	2 000 000	2 000 000	2020-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 304 560</b>	<b>9 453 420</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-148 860	-148 860	
		<b>9 155 700</b>	<b>9 304 560</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 709 120 kr.

<b>Not 15</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		9 900 000	9 900 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	39 200	16 399
	Förutbetalda intäkter	0	1 373 595
	Ränta	15 045	14 966
	Avgifter och hyror	153 592	127 661
		<b>207 837</b>	<b>1 532 621</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhållsarbete av fönster och entréportar. *pm*

---

## Styrelsens underskrifter

---

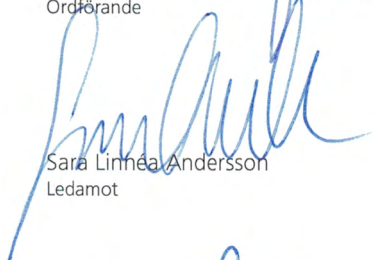
SUNDBYBERG den 13 / 5 - 2020



Alexander Arturo Manuel Arques  
Ordförande



Thomas Carl Boussard  
Kassör



Sara Linnea Andersson  
Ledamot



Johan Fredrik Duprez  
Ledamot



Johanna Birgitte Petell

Johanna Birgitte Petell  
Ledamot



Pierre Hilding Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 - 2020



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stugan 2, org. nr 769602-5985

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stugan 2 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.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

## 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 Brf Stugan 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella 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.

Stockholm den 15 maj 2020



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor