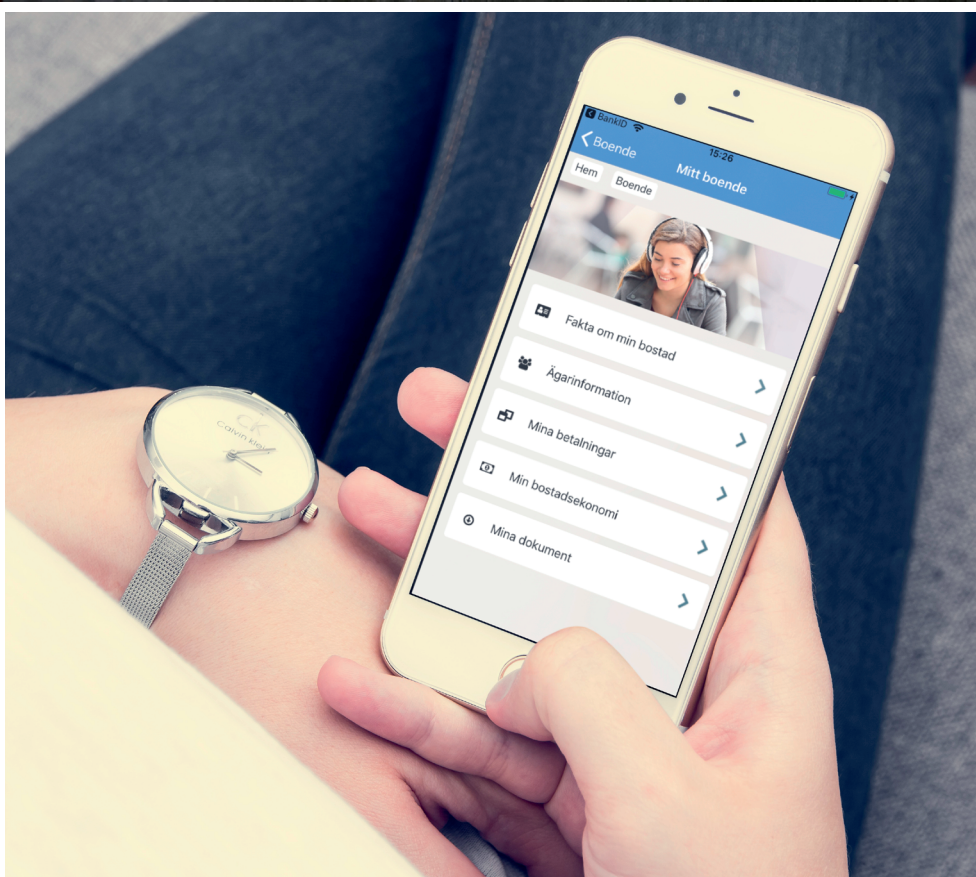




Varsågod!

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

Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4

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 2013 och 2040.
- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Maryam Mostafalou	Ordförande
Johannes Samuel Andreas Harlevi	Vice ordförande
Kent Tomas Gunnå	Ledamot
John Jesper Mattsson	Ledamot

Albin Ljung	Suppleant
Lisa Ida Maria Yllequist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Valberedning

Sverre Hedlund
Anna Hellekant
Arne Roloff

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROBYGGAREN 4	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

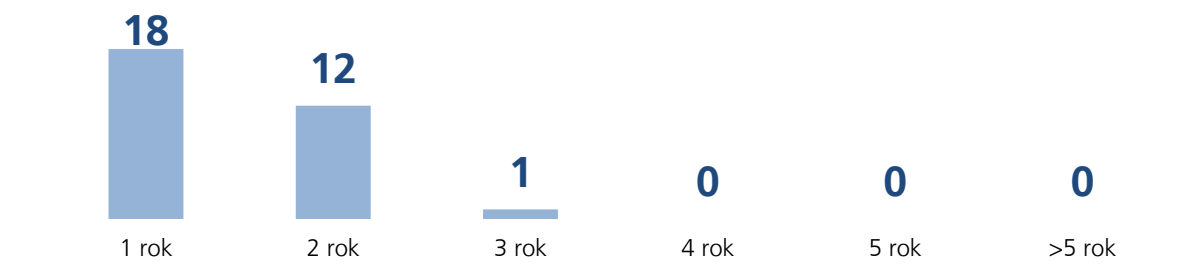
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 517 m², varav 1 340 m² utgör lägenhetsyta och 177 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotoateljé	177 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Solaltan	På vinden
Cykelrum	I nedre källaren
Tvättstuga	I övre källaren
Vindsförråd	På vinden
Barnvagnsförråd	I nedre källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	
Fiber till lägenheter och lokal	2019	
Byte av vattenpumpar	2019	
Kontroll balkongtrall	2019	
Ommålning/bättringsmålning av hisskorg	2018	Klart under våren 2018
Ommålning av trapphus	2018	Klart under våren 2018
Lagning/slipning/polering av marmorgolv i trapphuset	2018	Klart under våren 2018
Energideklaration	2018	
Putsning av alla lgh-dörrar	2018	
3-fas el till alla lägenheter	2018	Slutbesiktning februari 2018
Utbyte av fjärrvärmecentral	2016	
Nytt dörrblad entré	2016	
Nytt ventilationssystem i lokalen	2015	OVK för lokalen godkänd
Summer för ej stängd hissdörr	2015	
Avloppsrensning	2015	Högtrycksspolning av stammar och vattenlås
Nya grundvattenpumpar i lokalen	2014	
Besiktning av samtliga badrum och VVS-installationer	2014	klart
Målning av samtliga fönster/balkongdörrar mot gården	2014	Klart
Värmeslingor tak/stuprör	2013	
Reparation av fasad mot gården, plan 6	2010	
Ommålning av tak	2010	
Renovering av rökgaskanaler	2009	
Nya balkonger	2008	10 st balkonger uppförda
Nya maskiner i tvättstuga	2006	2 tvättmaskiner + torktumlare + torkskåp
Läckage altaner	2005	Nytt tätskikt på altan mot gatan med trätrall ovanpå. Lagning av putsskador på fasad.
Hissrenovering	2004	Ny maskin och styrsystem
Rörstambyte	1994 - 1995	Nya badrum
Omputsning av fasad	1990	Exakt årtal ej känt
Omläggning av tak	1985	Exakt årtal ej känt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt byte stuprör mot Pontonjärgatan	2020	Beroende på skick
Reparation fasad och sockel	2020	
Målning av tak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

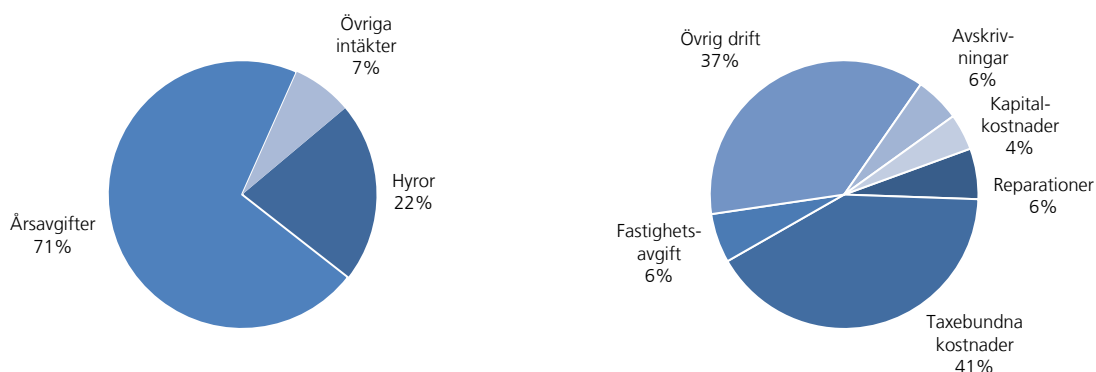
Avtal	Leverantör
KabelTV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum rörligt avtal
Trappstädning	PNR Prima Städ
Hiss	St Eriks Hiss AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Dörrmattor	Berendsen
Fiber/internet-leverantör	Stockholms Stadsnät
Digitalisering av administration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 292	1 747 439
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 007 040	927 028
Balkongfond	4 650	4 550
Ökning av kortfristiga skulder	28 203	0
	1 039 893	931 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	783 344	1 489 644
Finansiella kostnader	38 628	37 297
Ökning av materiella anläggningstillgångar	152 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 311	1 074
Minskning av långfristiga skulder	98 128	98 128
Minskning av kortfristiga skulder	0	524 582
	1 075 211	2 150 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	492 974	528 292
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-35 318	-1 219 147

*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

Genomförande av fiberprojektet påbörjades i februari och avslutades i april. Styrelsen tog in flera olika offerter och efter jämförelse tecknades avtal med Stockholms Stadsnät. Fiber drogs till samtliga lägenheter samt till lokalen i källaren. 27 hushåll valde att teckna abonnemang.

Vattenpumarna i källaren visade sig vara utslitna varför de byttes ut. Stickprov har gjorts avseende status på balkongtrall (våning 1-5) för att undersöka underhållsbehov. Besiktning av kungsbalkonger och tak gjordes under december för att fastställa underhållsbehov. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under hösten med godkänt resultat. Målning av bården på fasaden mot Pontonjärgatan har utförts under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	538	538
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 233	1 058	1 041	1 029
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 456	1 529	1 603	736
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	169	165	158	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	25	9	7
Soliditet (%)	53	50	50	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	138	-642	-439	-154
Nettoomsättning (tkr)	984	927	935	918

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 340 m² bostäder och 177 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	1 414 053	0	0	1 414 053
Upplåtelseavgifter	1 891 364	0	0	1 891 364
Fond för yttre underhåll	112 680	112 680	-112 680	112 680
Balkongfond	9 200	4 650	0	4 550
S:a bundet eget kapital	3 427 297	117 330	-112 680	3 422 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 138 118	-112 680	-529 377	-496 061
Årets resultat	137 831	137 831	642 057	-642 057
S:a ansamlad förlust	-1 000 287	25 151	112 680	-1 138 118
S:a eget kapital	2 427 010	142 481	0	2 284 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 025 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 680
summa balanserat resultat	-1 000 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 000 287
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	984 091	926 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 949	300
Summa rörelseintäkter		1 007 040	927 028

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-621 336	-1 322 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 370	-102 971
Personalkostnader	Not 6	-65 638	-63 828
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-47 237	-42 144
Summa rörelsekostnader		-830 581	-1 531 788

RÖRELSERESULTAT

176 459 **-604 760**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 628	-37 297
Summa finansiella poster		-38 628	-37 297

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

137 831 **-642 057**

ÅRETS RESULTAT

137 831 **-642 057**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 092 308	3 986 745
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 092 308	3 986 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 095 108	3 989 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 445	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	520 835	555 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	919
Summa kortfristiga fordringar		523 280	556 287
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		523 281	556 288
SUMMA TILLGÅNGAR		4 618 389	4 545 833

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 305 417	3 305 417
Fond för yttre underhåll	Not 14	112 680	112 680
Balkongfond		9 200	4 550
Summa bundet eget kapital		3 427 297	3 422 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 138 118	-496 061
Årets resultat		137 831	-642 057
Summa fritt eget kapital		-1 000 287	-1 138 118
SUMMA EGET KAPITAL		2 427 010	2 284 529
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 140 000	1 220 000
Summa långfristiga skulder		1 140 000	1 220 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	811 220	829 348
Leverantörsskulder		52 917	47 217
Övriga skulder		45 550	44 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	141 692	120 489
Summa kortfristiga skulder		1 051 379	1 041 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 618 389	4 545 833

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 årsbokslutet. 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	100 år	100 år
Fiber	20 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	716 097	716 097
Hyror lokaler	218 260	187 316
Bredbandsintäkter	26 269	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 884
Avgift andrahandsuthyrning	23 485	17 456
Öresutjämning	-19	-25
	984 091	926 728

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	22 949	300
	22 949	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 708	21 216
	Fastighetsskötsel beställning	2 674	5 922
	Städning entreprenad	34 722	40 859
	Mattvätt/Hyrmattor	9 243	1 911
	Sotning	0	10 065
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 983	0
	Hissbesiktning	1 375	1 313
	Myndighetstillsyn	0	8 091
	Gemensamma utrymmen	0	34 419
	Serviceavtal	4 138	4 138
	Förbrukningsmateriel	198	3 060
		95 041	130 994
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 003
	Lås	0	1 746
	Installationer	12 375	0
	VVS	3 188	3 810
	Värmeanläggning/undercentral	27 707	0
	Hiss	539	27 121
	Tak	4 469	0
	Fasad	4 365	0
		52 643	37 680
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	331 915
	Elinstallationer	0	389 631
		0	721 546
	Taxebundna kostnader		
	El	38 273	35 574
	Värme	255 747	250 126
	Vatten	44 660	43 801
	Sophämtning/renhållning	18 769	25 053
		357 449	354 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 553	22 735
	Kabel-TV	5 528	5 416
	Bredband	34 355	0
		64 436	28 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 767	49 920
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	621 336	1 322 845

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	60	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	1 144	1 815
	Styrelseomkostnader	0	1 968
	Fritids- och trivselkostnader	2 288	2 195
	Förvaltningsarvode	62 358	68 610
	Administration	2 631	3 583
	Korttidsinventarier	2 089	0
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 800
		96 370	102 971

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 950	50 000
	Sociala kostnader	15 688	13 828
		65 638	63 828

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 144	42 144
	Förbättringar	5 093	0
		47 237	42 144

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 597 605	6 597 605
	Nyanskaffningar	152 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 750 405	6 597 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 610 860	-2 568 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 237	-42 144
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 658 097	-2 610 860
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 092 308	3 986 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 023 000	1 023 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 908 000	13 181 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	22 600 000
		50 908 000	35 781 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 000 000	34 800 000
	Lokaler	908 000	981 000
		50 908 000	35 781 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 959	110 959
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 959	110 959
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 959	-110 959
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 959	-110 959
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 000	7 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 000	7 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 000	-7 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 000	-7 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 649	8 202
	Skattefordran	16 213	18 060
	Klientmedel hos SBC	492 973	528 291
	Fordringar kreditfakturor	0	755
		520 835	555 308

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Kreditupplysning	0	919
		0	919

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	112 680	192 394
	Reservering enligt stadgar	112 680	112 680
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 680	-192 394
	Vid årets slut	112 680	112 680

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,540 %	731 220	749 348	2020-01-09
	Nordea 1,510 %	140 000	160 000	2021-10-12
	Nordea 2,200 %	1 080 000	1 140 000	2022-11-16
	Summa skulder till kreditinstitut	1 951 220	2 049 348	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-811 220	-829 348	
		1 140 000	1 220 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 460 580 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 160 000	5 160 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	7 462	0
	Sophämtning	2 442	0
	Arvoden	28 000	25 000
	Sociala avgifter	8 797	7 855
	Ränta	3 407	2 866
	Avgifter och hyror	91 584	84 768
		141 692	120 489

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planerar föreningen ommålning av taket samt utföra reparation av fasad mot Pontonjergatan.

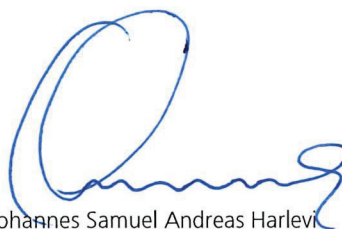
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har under våren 2020 beviljat föreningens hyresgäst en hyresrabatt motsvarande 50% av hyran under april till juni vilket kommer att påverka föreningens resultat negativt. Styrelsen avser att ansöka om statligt stöd för del av hyresrabatten, men det är i dagsläget oklart om någon sådan kan erhållas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 5 2020



Maryam Mostafalou
Ordförande



Johannes Samuel Andreas Harlevi
Vice ordförande



Kent Tomas Gunnå
Ledamot



John Jesper Mattsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020
KPMG



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4, org. nr 716416-6923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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.

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 Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förlöpande 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 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 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 överträdelser 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 maj 2020

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	716 000	716 097	716 000
Hyror lokaler	271 500	218 260	212 000
Bredbandsintäkter	35 316	26 269	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	23 485	10 000
Öresutjämning	0	-19	0
Övriga intäkter	0	22 949	0
	1 037 816	1 007 040	938 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-22 140	-21 708	-22 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-2 674	0
Städning entreprenad	-34 440	-34 722	-36 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 240	-9 243	0
Sotning	0	0	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 983	-20 000
Hissbesiktning	-1 600	-1 375	-2 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Serviceavtal	-2 200	-4 138	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-198	-2 000
	-96 620	-95 041	-98 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-9 000	0	-27 000
Installationer	0	-12 375	0
VVS	0	-3 188	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-27 707	0
Hiss	0	-539	0
Tak	0	-4 469	0
Fasad	-30 000	-4 365	0
	-39 000	-52 643	-27 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Installationer	0	0	-145 000
Tak	-160 000	0	0
Balkonger/altaner	0	0	-10 000
	-190 000	0	-155 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 273	-36 000
Värme	-251 000	-255 747	-251 000
Vatten	-45 000	-44 660	-42 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-18 769	-31 000
	-356 000	-357 449	-360 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 553	-23 000
Kabel-TV	-5 600	-5 528	-6 000
Bredband	-35 316	-34 355	0
	-65 916	-64 436	-29 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 795	-51 767	-51 000
	-51 795	-51 767	-51 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-60	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 000	-21 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 144	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 288	0
Förvaltningsarvode	-64 800	-62 358	-71 000
Administration	-3 000	-2 631	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 089	0
Konsultarvode	-5 500	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-101 300	-96 370	-103 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-49 950	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-13 828	-15 688	-16 000
	-63 828	-65 638	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-42 144	-43 000
Förbättringar	0	-5 093	0
	-51 000	-47 237	-43 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 015 459	-830 581	-932 000
RÖRELSERESULTAT	22 357	176 459	6 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-37 000	-38 628	-37 000
	-37 000	-38 628	-37 000
RESULTAT	-14 643	137 831	-31 000

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