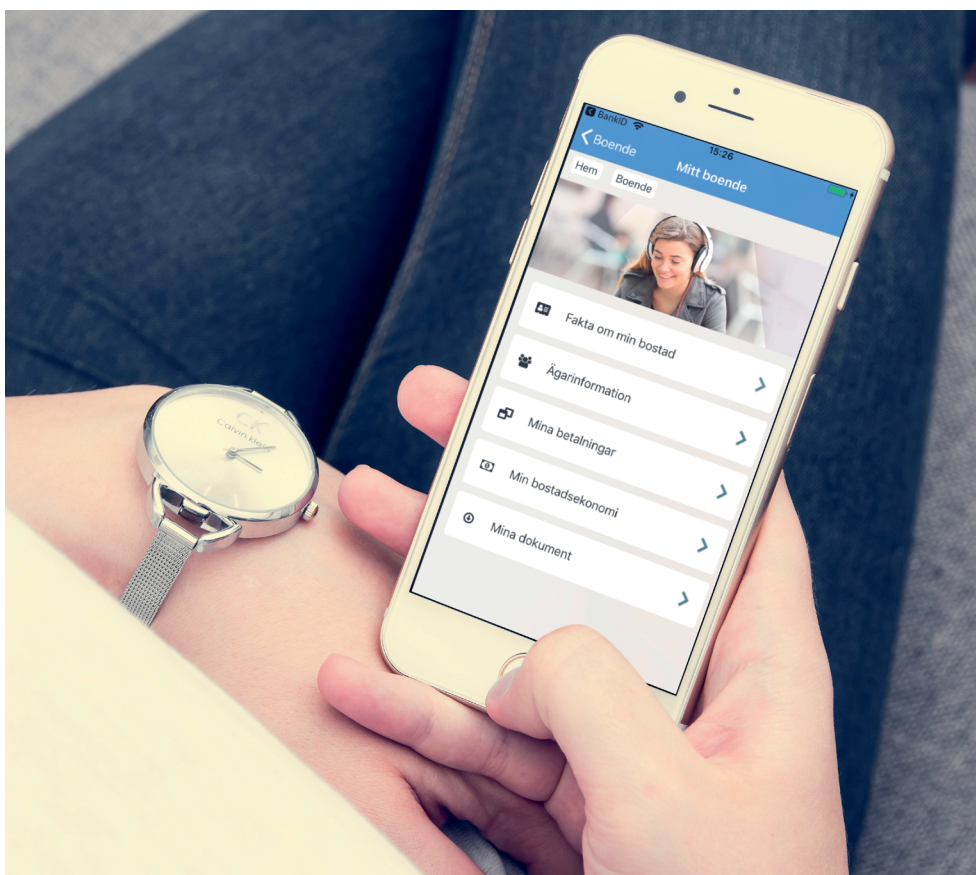




Varsågod!

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 Älvsjö Torg

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 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

William Darimont	Ledamot	
Amira Elkady	Ledamot	
Anna Schenell	Ledamot	
Mats Thuresson	Ledamot	Ordförande
Christer Öberg	Ledamot	
Per Lennart Björk	Suppleant	
Houda Ghazar	Suppleant	
Julia Karin Kilman	Suppleant	Avflyttad 2019-11-30
Peter Karl Ingemar Lindahl	Suppleant	
Per-Olof Forsberg	Revisor	Förtroendevald medlem

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Lennart Björk, William Darimont, Amira Elkady, Per-Olof Forsberg, Houda Ghazar, Julia Karin Kilman, Peter Karl Ingemar Lindahl, Anna Schenell, Mats Thuresson och Christer Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Eric Svensson
Per-Olof Forsberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Sund Revision AB
Förtroendevald medlem

Valberedning

Yngve R.K. Jönsson
Cecilia Kaplan
Madlena Thuresson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sticksåret 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

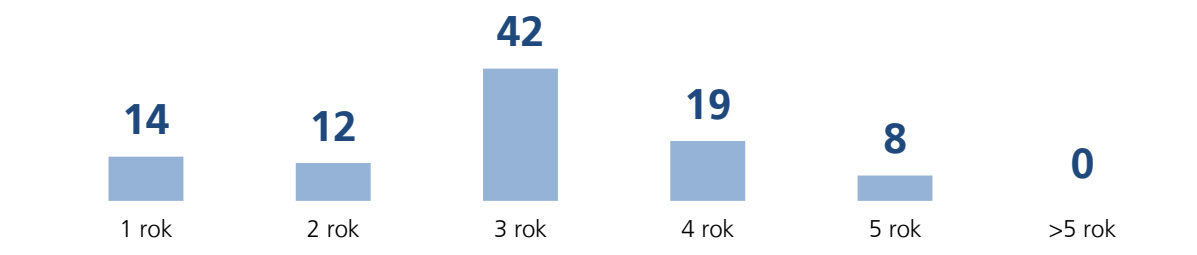
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 292 m², varav 6 923 m² utgör lägenhetsyta och 1 369 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	102 m ²	2020-09-30
Restaurang	133 m ²	2020-10-31
Restaurang	65 m ²	2020-11-30
Vårdverksamhet	259 m ²	2020-09-30
Apotek	200 m ²	2020-09-30
Inredning/blommor	76 m ²	2020-09-30
Restaurang	188 m ²	2023-03-31
Café	86 m ²	2021-04-30
Hårsalong	88 m ²	2020-09-30
Skönhetssalong	51 m ²	2021-07-17
Trafikskola	51 m ²	2024-01-31
Fastighetsmäklare	73 m ²	2020-11-30
Förråd	4 m ²	Löpande 1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades styrelseåret 2017/2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning och Jour	ADB Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	PR Eko Mark AB
Underhåll Värmepumpar	Carrier AB
Underhåll Sopsuganläggning	Logiwaste AB
Lokaler ventilation	Svensk Ventilationsservice
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Klotterskydd/sanering	Klotterkonsulten AKS
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Trappstädning	Stockholm Home Facility
Mattor portar	Hr Björkmans Dörmattor AB
Doftprevention soprum	Ozone Tech Systems OTS AB
Bredband/TV/Telefoni	TeliaSonera Sverige
Kreditupplysning/bevakning	UC Affärsfakta AB
Avläsning varmvattenförbrukning lägenheter	Minol Mätteknik AB
Låssystem	BBGruppen / Bysmeden Lås AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Medlemskap	Bostadsrätterna
Förebyggande underhåll garageport	Assa Abloy AB
Administration Porttelefonregister	DinBox Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & avlopp	Stockholm vatten AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB
Finansiering	Ålandsbanken
Revision	Sund Revision
Snöskottningsavtal (tak)	DM Tak AB

Föreningens ekonomi

Den sänkning av månadsavgiften med 25% som genomfördes januari 2018 grundades i en felaktig analys. Efter genomgång av räkenskaper från 2016 och diskussion med revisor, banker, värderingsinstitut, byggaren/Järntorget samt avstämning i en nybildad/adjungerad Brf-intern Finanskommitté har styrelsen genomfört en höjning av månadsavgiften till en rimlig nivå (+25%) i syfte att få balans i Föreningens ekonomi.

Budget 2020 innehåller bland annat engångskostnader för 5-årsbesiktningen, arvode för hjälp vid omförhandling av hyresavtal samt fortsatt det mycket kostsamma avtalet för Bredband/TV/Telefoni (löper ut slutet 2021). Kostnader för underhåll av fastigheten enligt plan bokas mot underhållsfond och belastar inte det löpande resultatet. Se nedan angående avsättning till Underhållsfonden.

Efter en detaljerad genomgång av befintlig Underhållsplan har vi funnit att en avsättning på 625.000 kr för 2020 är tillräcklig (och sedan årlig uppskrivning på 2%). Genom vår nyligen kontrakterade Fastighetsförvaltare planerar vi att under 2020 revidera/komplettera Underhållsplanen och får därefter ta ny ställning till om avsättningen är tillräckligt stor. Enligt underhållsplanen har föreningen en underhållskostnad på ca 150.000 kr för år 2020.

Brister/felaktigheter i våra böcker för åren 2016-2019 har efter avstämning med Revisor korrigerats i bokslutet för 2019. Det avser felaktiga avskrivningar 2017-2019 (mark skall ej skrivas av), bortglömd/för låg avsättning till Underhållsfond 2016-2017 samt korrigering av felbokad moms 2017. Förutom detta har en 2017 erhållen ersättning från Järntorget rörande våra brevlådor (66 KSEK) bokats om till Underhållsfond.

Den genom Järntorget fastställda Ekonomiska planen innehåller orealistiska/felaktiga antaganden (främst amorteringstakt och avsättning Underhållsfond). Dessutom har den årliga uppräkningsen av medlemsavgifter på 2% inte genomförts av tidigare styrelser. Vi har uppdaterat och fastställt en flerårsbudget med rimliga antaganden som kan ligga till grund för den ekonomiska planeringen på kort- och lång sikt.

Sammantaget ligger månadsavgiften för 2020 på 94% av den ursprungliga nivån (bas 2016). Enligt den ekonomiska planen skulle månadsavgiften höjas 2% årligen och för 2020 ligga på 108% av basåret. Förklaringen till vårt bättre ekonomiska läge är främst den låga räntenivån. En enkel simulering ger att en vid ränta i linje med ekonomiska planen (3,2%) skulle månadsavgiften för 2020 behövt ligga på 147% av basåret. Detta då bankerna numera begär en väsentligt högre amorteringstakt än tidigare.

Totalt planerades en amortering på 2.750.000 kr under styrelseåret 2019/20. Dessvärre missade vår bank att ställa ut dokumentation i tid så extraamorteringen hamnar i år 2020 och inte 2019 som planerat.

Föreningens kassa uppgår till 7.873 KSEK varav hyresdepositioner 1.072 KSEK och Underhållsfond 2.064 KSEK. Vår "nettokassa" uppgår således till 4.737 KSEK före den planerade, men ej genomförda, extraamorteringen på 2.250 KSEK.

Vi har etablerat ett antal leverantörsavtal varav det för vår ekonomi väsentligaste rör Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel där kostnaden nu ligger på en marknadsmässig nivå.

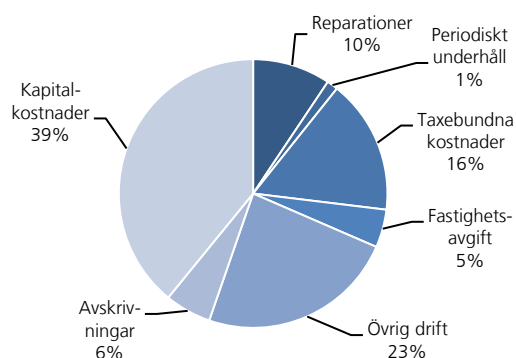
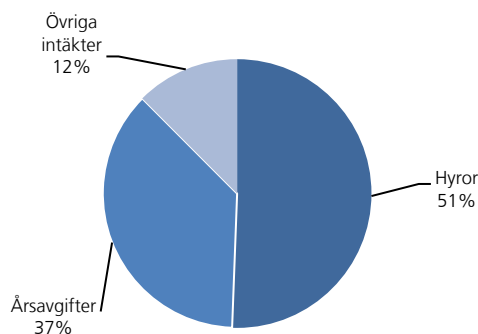
Ny taxering erhöles under året och uppgår nu till 241.284 KSEK (varav mark 75.284 resp. byggnad 166.000 KSEK).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 203 317	5 910 811
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 674 250	8 882 838
Finansiella intäkter	206	373
Ökning av kortfristiga skulder	529 137	0
	10 203 593	8 883 211
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 056 746	3 512 799
Finansiella kostnader	2 904 403	2 994 193
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 045	79 981
Ökning av kortfristiga fordringar	40 163	6 331
Minskning av långfristiga skulder	500 000	2 625 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	372 402
	7 534 356	9 590 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 872 553	5 203 317
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 669 236	-707 494

*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

Avslut med leverantören av Fastighetsskötsel. Upphandling av Teknisk Förvaltning, Fastighetsskötsel samt Jourtjänst och sedan etablering av avtal med ADB Fastighetservice AB.

Upphandling av etablering av avtal med PR Eko Mark AB gällande skötsel av gård och planteringar.

En rad nya avtal har slutits med underleverantörer.

Vattenskada i två lägenheter i port 187. Kostnaden till största del täckt av försäkring, inväntar fortfarande besked kring självrisken. Orsaken är ett byggfel vid tvättmaskiners anslutning till stammar. I samarbete med Järntorget har samtliga stammar undersökts och fel åtgärdats.

Omfattande problem med kvalitetsmässigt undermåligt porttelefonsystem som dessvärre orsakat stora kostnader har nu åtgärdats.

Genomgång av ekonomisk status och därefter höjning av månadsavgifter från 2020 (se mer detalj under Föreningens ekonomi).

Järntorget har under 2019 succesivt åtgärdat de fel som man godtog som garantifel vid 2-årsbesiktningen (utförd våren/sommaren 2018). Dessvärre är vi inte överens på ett antal punkter och kommer på nytt att driva vissa frågor vid den stundande 5-årsbesiktningen (våren/sommaren 2020). Vi kommer att anlita en fristående besiktningsman och även ta hjälp från vår Tekniska Förvaltare för att driva relevanta frågor.

En ny hyresgäst (Jarla Trafikskola) från februari 2019. Dessutom har ytterligare ett par hyresgäster bytt juridisk motpart.

Inspektionsbesök från Miljöförvaltningen och påpekade fel har nu åtgärdade.

Besök av kommunens Energirådgivare och åtgärdsförslag erhållna. Förslag om solceller undersökt och beslut bordlagt då den ekonomiska vinningen är mycket liten.

Översyn/ändring av vissa P-platser och upp till fyra MC-platser nu tillgängliga. Garagekönen reviderad/rättad då köande bortfallit under styrelseåret 2017/18. Föreningen har installerat 2 st "laddboxar" i garaget, kostnaden betalats av hyresgästen av p-platsen. Föreningen är dock ägare av "laddboxarna". Elförbrukning debiteras aktuell medlem kvartalsvis.

Städning av fastigheten och medlemmars grovsopor bortforslade (oktober 2019).

Nytt försäkringsbolag, Nordeuropa Försäkring.

Kontroll och fastställande av att vår förening är en "äkta" Brf.

Åtgärder för lägenheter som upplevs kalla genomförda. Även undermåliga vattenarmaturer utbytt/åtgärdade. Leverantören (Tapwell) tillhandahåller fria reservdelar under sju år från leverans.

Efter problem med vandalisering, störande grannar och diverse inbrott(sförsök) i allmänna utrymmen har Svenska Störningsjouren anlitas samt ett flertal dörrar förstärkts.

Brandrond har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	516	636	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 236	3 085	2 809	2 549
Lån/m ² bostadsrättsyta	24 874	24 946	25 325	25 885
Elkostnad/m ² totalyta	39	37	33	17
Värmekostnad/m ² totalyta	60	61	62	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	32	7	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	350	361	372	289
Soliditet (%)	63	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 297	-2 398	-1 585	612
Nettoomsättning (tkr)	9 033	8 813	9 151	6 727

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 923 m² bostäder och 1 369 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	220 000 000	0	0	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	0	0	77 825 000
Fond för yttre underhåll	2 063 560	925 870	0	1 137 690
S:a bundet eget kapital	299 888 560	925 870	0	298 962 690
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 384 558	-925 870	-2 398 030	-2 060 657
Årets resultat	2 296 751	2 296 751	2 398 030	-2 398 030
S:a ansamlad förlust	-3 087 807	1 370 881	0	-4 458 688
S:a eget kapital	296 800 753	2 296 751	0	294 504 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 296 751
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 759 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-625 000</u>
summa balanserat resultat	-3 087 807

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>98 863</u>
	-2 988 944

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	9 033 323	8 812 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	640 927	70 249
Summa rörelseintäkter		9 674 250	8 882 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 106 673	-2 774 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 073	-359 212
Personalkostnader	Not 6	-186 000	-378 765
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 556	-4 774 250
Summa rörelsekostnader		-4 473 303	-8 287 049
RÖRELSERESULTAT		5 200 948	595 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-2 904 403	-2 994 193
Summa finansiella poster		-2 904 197	-2 993 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 296 751	-2 398 030
ÅRETS RESULTAT		2 296 751	-2 398 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	465 058 069	465 468 567
Inventarier	Not 9	26 987	0
Summa materiella anläggningstillgångar		465 085 056	465 468 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		465 085 056	465 468 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 550 944	5 141 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 525	77 124
Summa kortfristiga fordringar		5 734 471	5 218 177
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 360 295	167 190
Summa kassa och bank		2 360 295	167 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 094 766	5 385 367
SUMMA TILLGÅNGAR		473 179 821	470 853 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 063 560	1 137 690
Summa bundet eget kapital		299 888 560	298 962 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 384 558	-2 060 657
Årets resultat		2 296 751	-2 398 030
Summa fritt eget kapital		-3 087 807	-4 458 688
SUMMA EGET KAPITAL		296 800 753	294 504 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	171 700 000	172 200 000
Summa långfristiga skulder		171 700 000	172 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		331 558	453 367
Skatteskulder		615 820	545 960
Övriga skulder		1 447 885	1 413 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 783 805	1 237 304
Summa kortfristiga skulder		4 679 068	4 149 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 179 821	470 853 933

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
Inventarier	5 år	0
Fastighetsförbättring	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 571 731	3 572 116
Hyror lokaler momspliktiga	4 425 508	4 222 850
Hyror lokaler	4 167	0
Hyror garage	450 000	448 450
Hyror förråd	15 200	0
Varmvattenintäkter	195 748	210 047
Vatten-/värmeintäkter	174 754	170 192
Värmeintäkter	39 732	38 850
Serviceavgifter	141 002	138 949
Avgift andrahandsuthyrning	15 513	11 153
Öresutjämning	-32	-19
	9 033 323	8 812 589

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	24 716	0
Fakturerade kostnader moms	17 875	0
Försäkringsersättning	394 224	66 374
Övriga intäkter	204 112	3 875
	640 927	70 249

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 524	281 138
	Fastighetsskötsel beställning	53 066	44 520
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 993	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 876	0
	Snöröjning/sandning	20 362	44 229
	Städning entreprenad	157 087	103 032
	Städning enligt beställning	29 363	9 819
	Mattvätt/Hyrmattor	20 332	21 326
	Hissbesiktning	6 876	5 454
	Myndighetstillsyn	13 570	2 260
	Gemensamma utrymmen	63 341	154 497
	Sophantering	7 498	3 127
	Gård	1 513	3 608
	Serviceavtal	119 254	70 007
	Förbrukningsmateriel	61 851	19 318
	Störningsjour och larm	0	5 272
	Brandskydd	15 425	3 217
	Fordon	518	0
		693 449	770 823
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	0
	Lokaler	68 108	35 790
	Sophantering/återvinning	4 188	6 122
	Entré/trapphus	25 461	17 393
	Lås	26 936	10 858
	VVS	50 389	21 735
	Värmeanläggning/undercentral	45 873	3 251
	Ventilation	9 816	3 126
	Elinstallationer	0	2 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	50 466	19 378
	Hiss	11 479	1 125
	Garage/parkering	0	8 160
	Skador/klotter/skadegörelse	308	1 254
	Vattenskada	404 526	0
		697 549	130 747
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	14 800	0
	Lås	26 875	0
	Garage/parkering	57 188	0
		98 863	0
	Taxebundna kostnader		
	El	321 139	310 139
	Värme	496 541	504 366
	Vatten	147 420	268 815
	Sophämtning/renhållning	240 703	210 673
		1 205 803	1 293 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 169	65 150
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	11 526
	Kabel-TV	0	229 603
		68 169	306 279
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	342 840	272 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 106 673	2 774 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 174	1 500
	Medlemsinformation	1 320	0
	Tele- och datakommunikation	342 105	115 879
	Juridiska åtgärder	70 000	0
	Inkassering avgift/hyra	850	3 726
	Hyresförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	14 543	18 750
	Föreningskostnader	18 550	37 786
	Styrelseomkostnader	960	5 770
	Förvaltningsarvode	131 375	127 185
	Förvaltningsarvoden övriga	130 000	5 937
	Administration	9 154	4 912
	Korttidsinventarier	3 980	10 658
	Konsultarvode	28 363	12 157
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	14 950
		764 073	359 212

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 326	288 478
	Sociala kostnader	40 674	90 287
		186 000	378 765

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	402 500	4 774 250
	Förbättringar	7 998	0
	Inventarier	6 058	0
		416 556	4 774 250

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 504 981	477 425 000
	Nyanskaffningar	0	79 981
	Utgående anskaffningsvärde	477 504 981	477 504 981
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 036 414	-7 262 164
	Årets avskrivningar enligt plan	-410 498	-4 774 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 446 912	-12 036 414
	Planenligt restvärde vid årets slut	465 058 069	465 468 567
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	166 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 284 000	38 298 000
		241 284 000	167 298 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	207 000 000	142 298 000
	Lokaler	34 284 000	25 000 000
		241 284 000	167 298 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	33 045	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 045	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 058	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 058	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 987	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	7 500	7 500
	Skattekonto	31 186	164
	Klientmedel hos SBC	5 512 258	5 036 127
	Fordringar	0	85 892
	Fordringar kreditfakturor	0	11 359
		5 550 944	5 141 041

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	23 051	22 067	
	Serviceavtal	33 372	55 057	
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 038	0	
	Tele- och datakommunikation	113 064	0	
		183 525	77 124	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 137 690	207 690	
	Reservering enligt stadgar	625 000	930 000	
	Reservering enligt styrelsebeslut	300 870	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 063 560	1 137 690	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Ålandsbanken 1,660 %	60 000 000	60 000 000	2020-06-29
	Ålandsbanken 1,600 %	52 200 000	52 700 000	2020-06-29
	Ålandsbanken 1,710 %	60 000 000	60 000 000	2020-06-29
	Summa skulder till kreditinstitut	172 200 000	172 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000	
		171 700 000	172 200 000	
	Låneräntor som betalats under året	2 900 005	2 988 161	
		2 900 005	2 988 161	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 169 700 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 765	21 046
	El	25 312	41 537
	Värme	61 003	65 823
	Vatten	38 476	0
	Sophämtning	35 961	0
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	184 219	91 000
	Sociala avgifter	57 880	28 592
	Ränta	5 333	16 117
	Avgifter och hyror	1 145 415	937 143
	Gemensamma utrymmen	0	21 046
	Juridiska åtgärder	70 000	0
	Förvaltningsarvoden	130 000	0
	Sophantering/återvinning	4 188	0
	Lokaler	5 253	0
		1 783 805	1 237 304

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete kring Föreningens långsiktiga finansiering.

Beslut att bordlägga frågan kring Solceller tills vidare då den ekonomiska vinningen är mycket begränsad.

Ett hyresavtal uppsagt från hyresgäst med begäran om hyressänkning. Ett hyresavtal flaggat från Föreningens sida att vi begär förtydligande av ansvarsfördelning och komplettering av befintligt avtal. De övriga sex hyreskontrakten med slutdatum under 2020 förlängs nu automatiskt då styrelsen beslutat att inte göra någon uppsägning från Föreningens sida. Notera att samtliga hyror årligen skrivs upp enligt index (KPI).

Styrelsen har med anledning av Covid-19 utbrottet vidtagit åtgärder i syfte att minimera föreningens ekonomiska riskexponering. Den planerade extraamorteringen har stoppats i syfte att säkerhetsställa vår likviditet på kort sikt.

Rutiner för fördelning av moms mellan Fastighet (ej avdragsgill) och Lokaler (avdragsgill) har setts över. Försiktighetsprincip tillämpas och basen är lokalyta. Således fördelas framöver 16,5% av relevant moms till Lokaler.

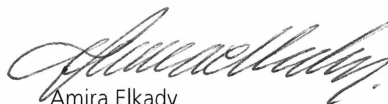
Arbete initierat kring analys av lämplig "normalnivå" för vår likviditet och hur vi skall förvalta det kapital som utgörs av Underhållsfond och Depositioner. Om utkomsten av analysen är att vår kassa bör ligga på en lägre nivå än dagens "nettokassa" avser styrelsen vid lämplig tidpunkt genomföra extra amortering på lån.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 17/4 2020



William Darimont
Ledamot

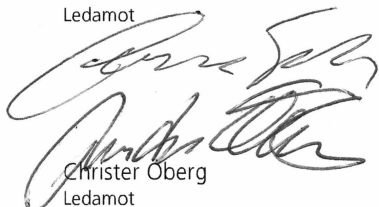


Amira Elkady
Ledamot



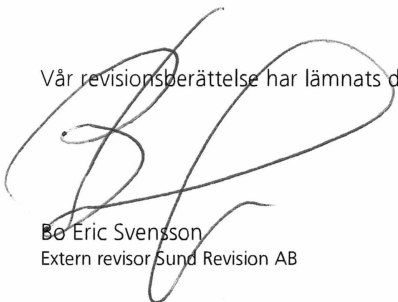
Mats Thuresson
Ledamot

Anna Schenell
Ledamot



Christer Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2020



Bo Eric Svensson
Extern revisor Sund Revision AB



Per-Olof Forsberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Älvsjö Torg
Org.nr 769627-2025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvsjö Torg för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

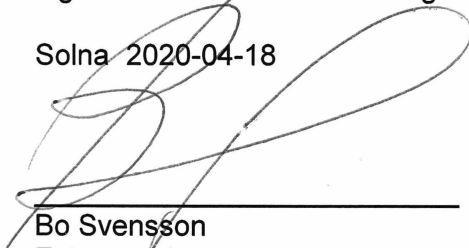
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

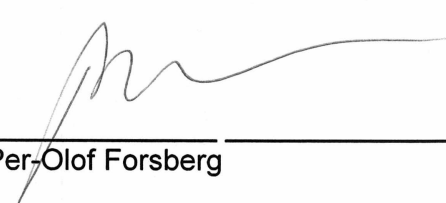
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2020-04-18



Bo Svensson
Extern revisor



Per-Olof Forsberg

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