

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Svärdsidan 2



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.

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 boendenytt.

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 Svärdsidan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning 1. Föreningens andel är 28,02 procent. Samfälligheten förvaltar underhåll av gemensamma vägar.

Styrelsen

Anne Catarina Caroline Groth	Ordförande
Jerk Anders Svedman	Sekreterare
Mikael Tommy Albinsson	Kassör
Eva Sofie Engman	Ledamot
Viola Elisabet Mattsson	Ledamot

Grigorios Michailos Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo

Ordinarie Extern

Adeco Revisorer KB

Valberedning

Kent Gussel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svärdsidan 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 3 flerbostadshus.

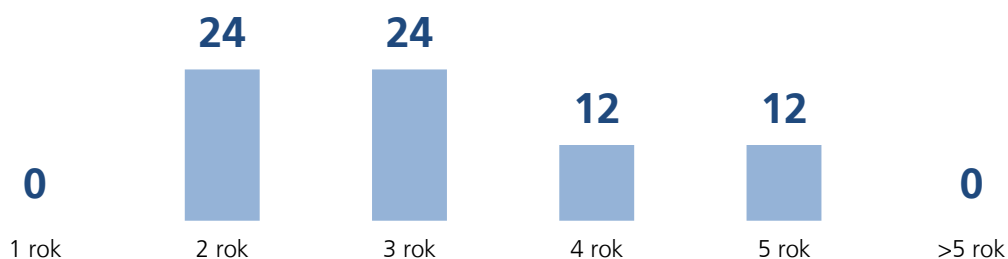
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m², varav 5 916 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte viss gatubelysning	2020	Byte av gamla stolpar vid bilväg till LED.
Målning dörrar	2020	Målning av lägenhetsdörrar, hissfronter samt källaringångar.
Installation av laddstolpar för elbilar	2020	Installation av laddstolpar för elbilar.
Spolning av stammar bottenvåning	2020	Spolning av stammar för alla lägenheter på bottenvåning.
Behandling av ekpartier	2020	Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.
Fönster	2020	Byte av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar till 3-glas fönster med persienner.
Byte av postboxar, passersystem och bokningssystem för tvättstugan	2020	Byte till digitala postboxar med tillhörande passersystem samt nytt bokningssystem för tvättstugan
Slutförande byte avlopp i bottenplatta	2020	Slutförande av byte avloppsstammar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Linjemålning P-platser	2021	
Byte belysning till LED	2021	Detta innefattar loftgångar, entré, trapphus, fasad och i källare.
Underhåll värmesystem	2021	Byte vred till termostater och ventiler radiatorer, byte cirkulationspump VVC, byte värmeväxlare, uppgradering till modern styrning, byte av styrventiler samt injustering av värme.
Spolning av stammar	2021	
OVK	2022	Obligatorisk ventilationskontroll.
Underhåll ventilation	2022	Byte cirkulationspump och styrventiler shuntgrupp.
Oljning av trädetaljer på lekplatser	2023	Oljning av klätterställning, gungställning och sandlådesarg.
Byte utrustning i tvättstuga	2024	Byta av tvättmaskiner och torktumlare.
OVK	2025	Obligatorisk ventilationskontroll.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Växthuset Utveckling AB
TV och Bredband	Bahnhof AB
TV och Bredband	Com Hem AB
Hissförvaltning	Kone
Förvaltning utomhusmiljö	Växthuset Utveckling AB
P-bevakning	Aimo/Q-park
Städning gemensamma utrymmen	Anne Blom Städ & Service AB
Brandskydd	Brandsäkra AB
Löpande samarbete finansiering	Finopti AB

Föreningens ekonomi

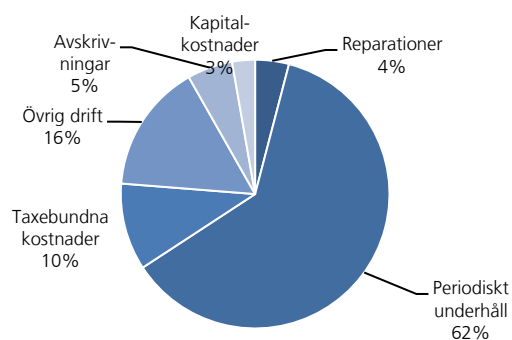
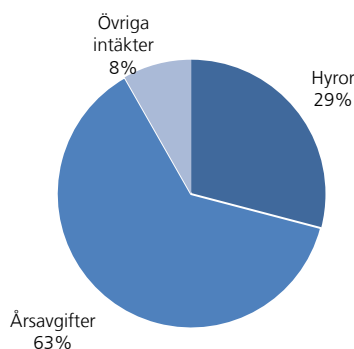
Alla bostadsrätter har ett obligatoriskt tillägg på 99 SEK för fiber.

Det fortsatta samarbetet med Finopti tillsammans med försäljningen av hyresrätter innebär att vi fortsatt har en väldigt god likviditet. Det negativa resultatet för 2020 beror på fastighetsunderhållet som utförts detta år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 223 114	3 643 517
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 446 704	4 849 191
Finansiella intäkter	69	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 838
Medlemsinsatser	3 350 000	3 800 045
Ökning av långfristiga skulder	0	22 013 402
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 195 809
	7 796 773	31 872 454
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 204 820	18 042 473
Finansiella kostnader	363 681	250 384
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 101 200	0
Ökning av kortfristiga fordringar	48 228	0
Minskning av långfristiga skulder	5 130 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 254 336	0
	20 102 265	18 292 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 917 621	17 223 114
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-12 305 493	13 579 597

*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 1 429 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

Vårt arbete med att säkerställa att våra fastigheter kan skapa stora värden för sina ägare under många generationer framöver har fortsatt.

Under året har vi bytt alla fönster och balkongdörrar.

Vi har uppgraderat och bytt ut våra postboxar, passersystem och bokningssystem för tvättstugan till ett nytt modernt digitalt system. Namnskyltar på postboxarna och inpassering sköts av ett och samma system online.

Våra entrépartier och portar på loftgången har blivit renoverade. Vi målade också om alla lägenhetsdörrar, hissfronter samt källardörrar.

Vi har bytt ut flera av de äldre lyktstolparna som går längs backen upp på Harplingegränd och längs vägen framför Harplingegränd 76.

Installation av 8 stycken laddstolpar för elbilar.

Byte av avloppsstammar i källaren slutfördes.

Föreningen har under året sålt 2 stycken hyresrätter.

Vi har fortsatt vårt arbete med omförhandling av de gamla lånen med hjälp utav Finopti. Detta har fortsatt gett oss en väldigt bra position inför framtiden där vi haft möjlighet att amortera en hel del.

På grund av COVID-19 och att många hade det tufft, beslutade vi att juli blev en avgiftsfri månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 10 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	616	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	1257	1 257	1 106	1 096
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 655	10 268	6 025	6 112
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	127	132	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	69	74	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	42	100	111
Soliditet (%)	45	46	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 839	-14 158	108	375
Nettoomsättning (tkr)	4 240	4 805	4 835	4 626

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 916 m² bostäder och 36 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	50 368 253	0	1 676 994	48 691 259
Upplåtelseavgifter	9 984 242	0	1 673 006	8 311 236
Fond för yttre underhåll	1 100 000	1 100 000	-2 014 904	2 014 904
S:a bundet eget kapital	61 452 495	1 100 000	1 335 096	59 017 399
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 800 023	1 100 000	-14 343 111	-1 556 912
Årets resultat	-8 839 305	-8 839 305	14 158 015	-14 158 015
S:a ansamlad förlust	-23 639 328	-7 739 305	-185 096	-15 714 927
S:a eget kapital	37 813 167	-6 639 305	1 150 000	43 302 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 839 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 700 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
summa balanserat resultat	-23 639 328

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 100 000
-22 539 328

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 239 803	4 804 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 901	44 367
Summa rörelseintäkter		4 446 704	4 849 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 457 742	-16 979 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-622 763	-949 793
Personalkostnader	Not 6	-124 315	-113 371
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 577	-714 518
Summa rörelsekostnader		-12 922 397	-18 756 991
RÖRELSERESULTAT		-8 475 693	-13 907 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 681	-250 384
Summa finansiella poster		-363 612	-250 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 839 305	-14 158 015
ÅRETS RESULTAT		-8 839 305	-14 158 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	78 266 136	77 882 513
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 266 136	77 882 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 266 136	77 882 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 229	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 902 637	17 223 074
Summa kortfristiga fordringar		4 950 866	17 223 074
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		68 434	53 491
Summa kassa och bank		68 434	53 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 019 300	17 276 565
SUMMA TILLGÅNGAR		83 285 436	95 159 078

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 352 495	57 002 495
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 100 000	2 014 904
Summa bundet eget kapital		61 452 495	59 017 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 800 023	-1 556 912
Årets resultat		-8 839 305	-14 158 015
Summa fritt eget kapital		-23 639 328	-15 714 927
SUMMA EGET KAPITAL		37 813 167	43 302 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 400 000	34 505 000
Summa långfristiga skulder		32 400 000	34 505 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 505 000	15 530 000
Leverantörsskulder		180 957	1 470 439
Skatteskulder		5 482	1 738
Övriga skulder		6 537	4 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 293	345 326
Summa kortfristiga skulder		13 072 269	17 351 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 285 436	95 159 078

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	115 år	115 år
Fönster	30 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 038 754	2 868 411
Årsavgifter - bortfall	-251 957	0
Hyror bostäder	1 025 374	1 342 614
Hyror lokaler momspliktiga	19 560	19 560
Hyror lokaler	18 072	25 878
Hyror parkering moms	78 975	74 300
Hyror parkering	151 273	150 075
Bredbandsintäkter	75 232	72 289
Hysesrabatt	-90 268	-6 547
Vattenintäkter	109 024	238 270
Kallvattenintäkter	46 285	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 485	19 957
Öresutjämning	-6	18
	4 239 803	4 804 824

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	114 240	44 137
Extra statligt stöd	76 938	0
Övriga intäkter	15 723	230
	206 901	44 367

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 846	43 064
	Fastighetsskötsel beställning	11 733	20 143
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 844	61 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 848	52 943
	Snöröjning/sandning	18 614	34 338
	Städning entreprenad	81 481	79 934
	Städning enligt beställning	20 956	15 278
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	114 649
	Hissbesiktning	8 402	3 662
	Myndighetstillsyn	7 895	6 130
	Gemensamma utrymmen	14 386	10 889
	Garage/parkering	113	558
	Sophantering	4 563	0
	Gård	2 151	0
	Serviceavtal	33 053	81 973
	Förbrukningsmateriel	6 135	3 097
	Teleport/hissanläggning	5 250	5 105
	Brandskydd	30 121	24 242
		450 389	557 850
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	108 337	21 655
	Hyreslägenheter	10 338	0
	Brf Lägenheter	28 427	21 901
	Lokaler	0	435
	Tvättstuga	14 956	25 691
	Sophantering/återvinning	0	3 856
	Entré/trapphus	5 384	11 869
	Lås	4 363	5 199
	Installationer	0	1 803
	VVS	33 084	34 882
	Värmeanläggning/undercentral	1 899	0
	Ventilation	110 250	32 919
	Elinstallationer	117 372	16 068
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	906	12 526
	Bredband	0	5 153
	Hiss	4 739	10 422
	Fasad	17 241	0
	Mark/gård/utemiljö	45 965	7 313
	Skador/klotter/skadegörelse	21 077	0
	Vattenskada	9 530	0
		533 869	211 693
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	757 266	8 394 362
	Entré/trapphus	473 667	0
	Lås	0	131 475
	VVS	0	390 130
	Stambyte	0	37 481
	Elinstallationer	61 962	70 590
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	119 640	0
	Huskropp utvändigt	57 281	0
	Tak	0	5 005 577
	Fönster	6 383 728	0
	Mark/gård/utemiljö	129 075	48 726
	Garage/parkering	153 798	0
		8 136 418	14 078 341

Taxebundna kostnader		
El	149 352	153 846
Värme	757 381	753 188
Vatten	392 800	411 842
Sophämtning/renhållning	80 813	72 433
	1 380 346	1 391 309
Övriga driftkostnader		
Försäkring	306 051	102 195
Självrisk	42 024	46 500
Tomträttsavgäld	365 800	351 250
Samfällighetsavgift	0	3 374
Kabel-TV	19 952	19 705
Bredband	116 915	114 858
	850 742	637 882
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 978	102 234
TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 457 742	16 979 309
Not 5	2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	3 062	0
Medlemsinformation	6 563	4 369
Tele- och datakommunikation	6 383	6 231
Juridiska åtgärder	0	64 656
Inkassering avgift/hyra	4 050	2 550
Revisionsarvode extern revisor	29 985	27 486
Föreningskostnader	1 613	1 059
Styrelseomkostnader	192	1 169
Förvaltningsarvode	158 373	155 966
Administration	21 410	77 267
Konsultarvode	384 443	602 490
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 690	6 550
	622 763	949 793
Not 6	2020	2019
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställda.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	94 598	86 913
Sociala kostnader	29 717	26 458
	124 315	113 371
Not 7	2020	2019
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	714 518	714 518
Förbättringar	3 059	0
	717 577	714 518

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 503 175	82 503 175
	Nyanskaffningar	1 101 200	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 604 375	82 503 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 620 662	-3 906 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-717 577	-714 518
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 338 239	-4 620 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 266 136	77 882 513
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 215 000	52 215 000
	Taxeringsvärde mark	37 094 000	37 094 000
		89 309 000	89 309 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	309 000	309 000
		89 309 000	89 309 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	210 125	210 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	210 125	210 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-210 125	-210 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-210 125	-210 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	53 450	53 451
	Klientmedel hos SBC	4 849 187	17 169 623
		4 902 637	17 223 074

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 014 904	1 097 880
	Reservering enligt stadgar	1 100 000	1 100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 014 904	-182 976
	Vid årets slut	1 100 000	2 014 904

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,820 %	12 505 000	12 505 000	2021-02-28
	SEB	0,790 %	11 000 000	11 000 000	2023-12-28
	SEB		0	11 900 000	
	SEB		0	3 630 000	
	Nordea	0,660 %	11 000 000	11 000 000	2022-06-15
	SEB	0,910 %	10 400 000	0	2024-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		44 905 000	50 035 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 505 000	-15 530 000	
			32 400 000	34 505 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 905 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 150 000	47 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	29 048	34 109
	Avgifter och hyror	345 245	311 217
		374 293	345 326

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Belysningen i våra fastigheter är väldigt gammal och det går ofta sönder lampor. I Januari 2021 byttes samtliga lampor ut till LED. Detta innefattar loftgångar, entré, trapphus, fasad och i källare.

Det finns också planer på att måla våra linjer på parkeringsplatser.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 15 / 3 2021



Anne Catarina Caroline Groth
Ordförande



Jerk Anders Svedman
Sekreterare



Mikael Tommy Albinsson
Kassör



Eva Sofie Engman
Ledamot



Viola Elisabet Mattsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021



Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Svärdsidan 2
Org.nr. 769607-1575

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärdsidan 2
Org.nr. 769607-1575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdsidan 2 för år 2020.

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 2020 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 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

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 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 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 Svärdsidan 2 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 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 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 29 mars 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

