

2019

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.

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 Svärdsidan 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska 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.
- 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.
- 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
Mikael Tommy Albinsson	Kassör
Jesper Ulf Sven Petré	Ledamot
Jerk Anders Svedman	Ledamot
Eva Sofie Engman	Suppleant
Grigorios Michailos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo

Ordinarie Extern

Adeco Revisorer KB

Valberedning

Barbara Gomez Arredondo

Bojan Konjicija

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svärdsidan 2	1968	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.

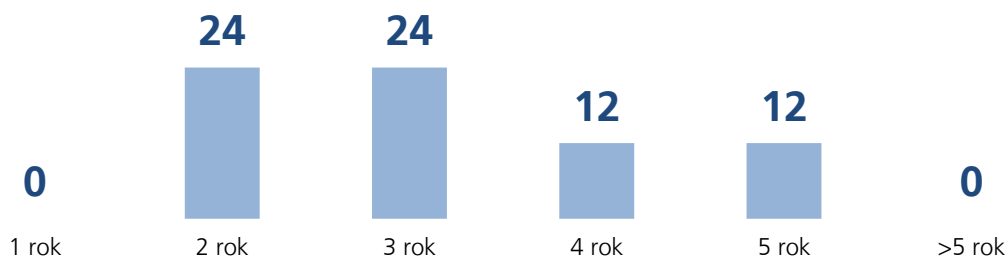
Värdeåret är 1968.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 13 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 uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omdragning el	2019	Omdragning till egen el för motorvärmare som tidigare delades med annan förening.
Takreovering	2019	Helreovering utav tak.
Omläggning av farthinder	2019	Omläggning och omplacering av farthinder.
Fukt i källare	2019	I samband med byte av avlopp har fuktproblemet i källaren hittats och åtgärdats.
Byte avloppsstammar i bottenplatta och ledningar mellan husen	2019 - 2020	Byte avloppsstammar i bottenplatta och ledningar mellan husen.
Fasader, friläggning av loftgångar	2019	Lagning av fasader.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Slutförande byte avlopp i bottenplatta	2020	Slutförande av byte avloppsstammar.
Behandling av ekpartier	2020	Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.
Fönster	2020	Byte fönster.

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

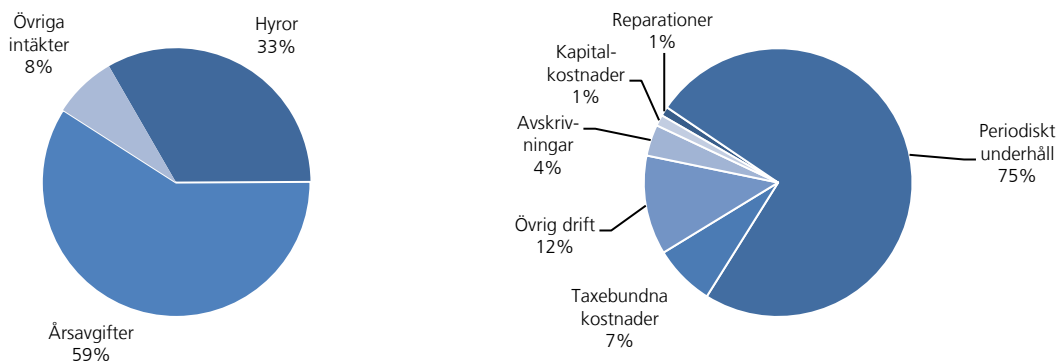
Alla bostadsrätter har ett obligatoriskt tillägg på 99 SEK för fiber.

Det negativa resultatet för 2019 beror på fastighetsunderhållet som utförts detta år. Vi har trots underhållet en fortsatt god likviditet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 643 517	3 247 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 849 191	4 922 475
Finansiella intäkter	169	318
Minskning kortfristiga fordringar	13 838	19 555
Medlemsinsatser	3 800 045	0
Ökning av långfristiga skulder	22 013 402	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 195 809	0
	31 872 454	4 942 347
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 042 473	3 506 925
Finansiella kostnader	250 384	592 933
Minskning av långfristiga skulder	0	403 147
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 959
	18 292 857	4 545 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 223 114	3 643 517
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	13 579 597	396 384

*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

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

Under året har renovering och omläggning utav alla våra tak skett. Samtidigt så genomfördes också en friläggning av fasaden vid våra loftgångar så att de kan röra sig fritt när temperaturer pendlar mellan varmt och kallt.

Byte av avloppsstammar i källaren och mellan husen har gjorts, alla källargolv har också målats om. Detta beräknas vara klart under första kvartalet 2020.

Samtidigt åtgärdades problemet med fukt i källaren precis under våra ingångar. Problemet orsakades utav de gamla sophusen som stått utanför ingångarna, men som man tagit bort och inte dränerat ordentligt. Detta löstes då genom att sätta in en dräneringsbrunn samt dränera runt våra ingångar.

Tvättstugan har renoverats med nytt kakel och ny färg på väggarna.

Tidigare har elen för våra motorvärmare suttit hos en grannförening. Detta har nu dragits om, nu delas den inte med någon utan ägs helt och hållet utav oss.

OVK-besiktning har genomförts där vi har säkerställt att vårt system fungerar som det ska. Vi har rengjort och förbättrat systemet och injustering kommer att genomföras under första delen av 2020.

Vi har genomfört en brandbesiktning med tillhörande åtgärder. Detta kommer att genomföras kontinuerligt framöver.

Vi har installerat matavfall för sopor med låsbara luckor. Detta bidrar till en sänkt kostnad för föreningen, men framförallt en insats för miljön.

Föreningen har under året sålt två stycken hyresrätter.

Vi har fortsatt vårt arbete med omförhandling av de gamla lånen med hjälp utav Finopti. Den stora besparing som förra årets omförhandling gav har gett oss en väldigt bra position inför kommande fönsterbyte och annat underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 3 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	616	614	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 257	1 106	1 096	1 088
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 268	6 025	6 112	6 192
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	132	134	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	74	53	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	100	111	117
Soliditet (%)	46	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14 158	108	375	197
Nettoomsättning (tkr)	4 805	4 835	4 626	4 618

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	48 691 259	1 831 076	0	46 860 183
Upplåtelseavgifter	8 311 236	1 968 969	0	6 342 267
Fond för yttre underhåll	2 014 904	1 100 000	-182 976	1 097 880
S:a bundet eget kapital	59 017 399	4 900 045	-182 976	54 300 330
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 556 912	-1 100 000	291 393	-748 305
Årets resultat	-14 158 015	-14 158 015	-108 417	108 417
S:a ansamlad förlust	-15 714 927	-15 258 015	182 976	-639 888
S:a eget kapital	43 302 472	-10 357 970	0	53 660 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 158 015
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-456 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
summa balanserat resultat	-15 714 927

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

2 014 904
-13 700 023

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	4 804 824	4 835 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 367	87 259
Summa rörelseintäkter		4 849 191	4 922 475
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-16 979 309	-2 970 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-949 793	-407 730
Personalkostnader	Not 6	-113 371	-128 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-714 518	-714 518
Summa rörelsekostnader		-18 756 991	-4 221 443
RÖRELSERESULTAT		-13 907 800	701 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 384	-592 933
Summa finansiella poster		-250 215	-592 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 158 015	108 417
ÅRETS RESULTAT		-14 158 015	108 417

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 77 882 513	78 597 031
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	77 882 513	78 597 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 882 513	78 597 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 17 223 074	3 710 806
Summa kortfristiga fordringar	17 223 074	3 710 806
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	53 491	0
Summa kassa och bank	53 491	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	17 276 565	3 710 806
SUMMA TILLGÅNGAR	95 159 078	82 307 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 002 495	53 202 450
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 014 904	1 097 880
Summa bundet eget kapital		59 017 399	54 300 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 556 912	-748 305
Årets resultat		-14 158 015	108 417
Summa fritt eget kapital		-15 714 927	-639 888
SUMMA EGET KAPITAL		43 302 472	53 660 442
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 505 000	28 021 598
Summa långfristiga skulder		34 505 000	28 021 598
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 530 000	0
Leverantörsskulder		1 470 439	208 910
Skatteskulder		1 738	0
Övriga skulder		4 102	38 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 326	378 045
Summa kortfristiga skulder		17 351 605	625 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 159 078	82 307 836

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	115 år	115 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 868 411	2 863 196
Hyror bostäder	1 342 614	1 392 894
Hyror lokaler momspliktiga	19 560	19 560
Hyror lokaler	25 878	26 836
Hyror parkering moms	74 300	103 950
Hyror parkering	150 075	147 738
Bredbandsintäkter	72 289	76 632
Hysesrabatt	-6 547	0
Vattenintäkter	238 270	194 245
Avgift andrahandsuthyrning	19 957	10 167
Öresutjämning	18	-2
	4 804 824	4 835 216

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	44 137	85 943
Övriga intäkter	230	1 316
	44 367	87 259

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 064	44 687
	Fastighetsskötsel beställning	20 143	34 099
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 844	73 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 943	15 470
	Snöröjning/sandning	34 338	31 874
	Städning entreprenad	79 934	52 902
	Städning enligt beställning	15 278	487
	OVK Obl. Ventilationskontroll	114 649	0
	Hissbesiktning	3 662	7 616
	Myndighetstillsyn	6 130	27 603
	Gemensamma utrymmen	10 889	2 867
	Garage	558	0
	Serviceavtal	81 973	27 555
	Förbrukningsmateriel	3 097	15 394
	Teleport/hissanläggning	5 105	5 194
	Brandskydd	24 242	0
		557 850	338 836
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 655	8 184
	Brf Lägenheter	21 901	41 321
	Lokaler	435	0
	Tvättstuga	25 691	6 824
	Sophantering/återvinning	3 856	0
	Entré/trapphus	11 869	0
	Lås	5 199	1 004
	Installationer	1 803	0
	VVS	34 882	6 555
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 368
	Ventilation	32 919	1 317
	Elinstallationer	16 068	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 526	0
	Bredband	5 153	0
	Hiss	10 422	0
	Mark/gård/utemiljö	7 313	10 648
	Garage/parkering	0	3 979
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 062
	Vattenskada	0	168 329
		211 693	263 590
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 394 362	0
	Lås	131 475	0
	VVS	390 130	24 894
	Stambyte	37 481	0
	Ventilation	0	88 413
	Elinstallationer	70 590	26 114
	Hiss	0	43 555
	Tak	5 005 577	0
	Mark/gård/utemiljö	48 726	0
		14 078 341	182 976
	Taxebundna kostnader		
	El	153 846	139 640
	Värme	753 188	783 122
	Vatten	411 842	441 343
	Sophämtning/renhållning	72 433	120 067
		1 391 309	1 484 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	102 195	97 329

	Självrisk	46 500	0
	Tomträttsavgäld	351 250	324 700
	Samfällighetsavgift	3 374	0
	Kabel-TV	19 705	19 298
	Bredband	114 858	161 312
		637 882	602 639
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 234	98 244
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 979 309	2 970 458
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	4 369	0
	Tele- och datakommunikation	6 231	4 158
	Juridiska åtgärder	64 656	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Övriga förluster	0	18 740
	Revisionsarvode extern revisor	27 486	24 988
	Föreningskostnader	1 059	3 216
	Styrelseomkostnader	1 169	1 167
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 985
	Studieverksamhet	0	1 199
	Förvaltningsarvode	155 966	174 077
	Administration	77 267	22 244
	Korttidsinventarier	0	12 713
	Konsultarvode	602 490	135 200
	Tidningar facklitteratur	0	308
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 430
		949 793	407 730
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 913	98 416
	Sociala kostnader	26 458	30 321
		113 371	128 737
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	714 518	714 518
		714 518	714 518

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 503 175	82 503 175
	Utgående anskaffningsvärde	82 503 175	82 503 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 906 144	-3 191 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 518	-714 518
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 620 662	-3 906 144
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 882 513	78 597 031
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 215 000	45 138 000
	Taxeringsvärde mark	37 094 000	24 660 000
		89 309 000	69 798 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	69 600 000
	Lokaler	309 000	198 000
		89 309 000	69 798 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 451	61 399
	Skattefordran	0	2 252
	Klientmedel hos SBC	17 169 623	3 643 517
	Fordringar kreditfakturor	0	3 638
		17 223 074	3 710 806

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 097 880	888 486
	Reservering enligt stadgar	1 100 000	209 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-182 976	0
	Vid årets slut	2 014 904	1 097 880

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,820 %	12 505 000	0	2021-0228
	SEB		0	11 900 000	Omförhandlat
	SEB	0,690 %	3 630 000	0	2020-02-28
	SEB	0,790 %	11 000 000	0	2023-12-28
	SBAB		0	3 672 923	Omförhandlat
	SBAB		0	7 865 946	Omförhandlat
	SBAB		0	4 582 729	Omförhandlat
	Nordea	0,660 %	11 000 000	0	2022-06-15
	Nordea	0,550 %	11 900 000	0	2020-11-30
	Summa skulder till kreditinstitut		50 035 000	28 021 598	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 530 000	0	
			34 505 000	28 021 598	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 035 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 600 000	47 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	34 109	17 502
	Avgifter och hyror	311 217	335 229
	Övriga uppl kostnader	0	25 314
		345 326	378 045

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att byta avloppsstammar kommer att fortsätta under första kvartalet av 2020. Återställning av utomhusmiljöer kommer att ske löpande om vädret tillåter men beräknas vara klart till sommaren 2020.

Under första kvartalet av 2020 kommer mätning utav våra fönster ske i våra lägenheter och efter det kommer tillverkning och byte av våra fönster att påbörjas.

När alla fönster är bytta, så finns det planer på att laga våra fasader runt vissa balkonger.

Planer på att renovera de träpartier som finns vid våra ingångar samt dörrar mot loftgångar.

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

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 16 / 4 2020



Anne Catarina Caroline Groth
Ordförande



Mikael Tommy Albinsson
Kassör

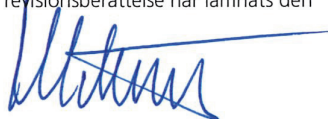


Jesper Ulf Sven Petré
Ledamot



Jerk Anders Svedman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020



Mats Lehtipalo
Extern revisor

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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 16 april 2020



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 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