

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Viola Mattsson	Ordförande
Jamshid Jahid	Ledamot
Grigorios Michailos	Ledamot
Nazi Sanobari	Ledamot
Carin Arve	Suppleant
Marika Helena Blid	Suppleant
Christopher Kirk-Wallis	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo

Ordinarie Extern

Adeco Revisorer KB

Valberedning

Barbara Arredondo Gomez
Bettan Söhr

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

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

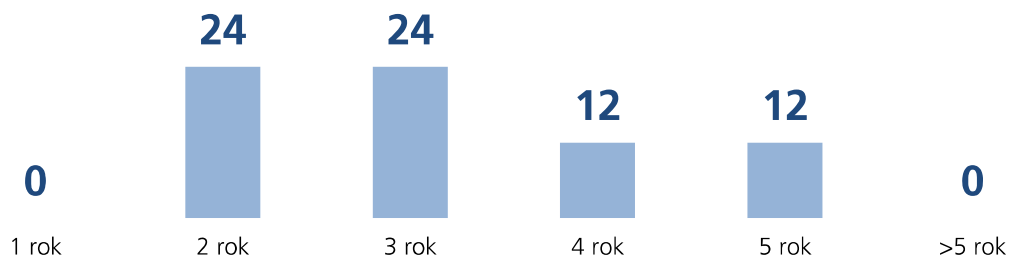
Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m², varav 5 916 m² utgör boyta 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Linjemålning P-platser	2021	
Byte belysning till LED	2021	Detta innefattar loftgångar, entré, trapphus, fasad och i källare.
Spolning av stammar bottenvåning	2020	Spolning av stammar för alla lägenheter på bottenvåning.
Installation av laddstolpar för elbilar	2020	Installation av laddstolpar för elbilar.
Fönster	2020	Byte av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar till 3-glas fönster med persienner.
Byte viss gatubelysning	2020	Byte av gamla stolpar vid bilväg till LED.
Slutförande byte avlopp i bottenplatta	2020	Slutförande av byte avloppsstammar.
Behandling av ekpartier	2020	Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.
Målning dörrar	2020	Målning av lägenhetsdörrar, hissfronter samt källaringångar.
Byte av postboxar, passersystem och bokningssystem för tvättstugan	2020	Byte till digitala postboxar med tillhörande passersystem samt nytt bokningssystem för tvättstugan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2021	
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.
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

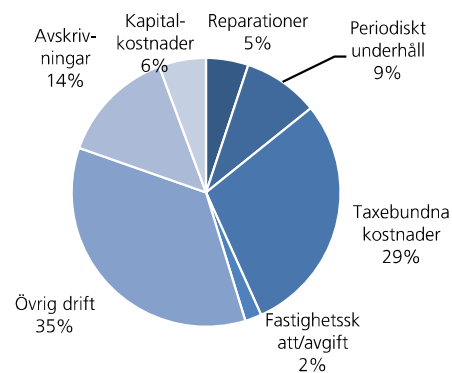
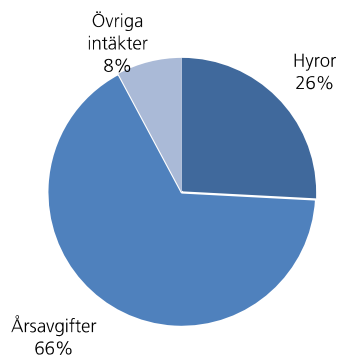
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 917 621	17 223 114
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 713 221	4 446 704
Finansiella intäkter	621	69
Minskning kortfristiga fordringar	13 039	0
Medlemsinsatser	1 800 000	3 350 000
Ökning av kortfristiga skulder	63 247	0
	6 590 129	7 796 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 310 601	12 204 820
Finansiella kostnader	302 602	363 681
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 101 200
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 228
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	5 130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 254 336
	6 113 203	20 102 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 394 547	4 917 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	476 926	-12 305 493

*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 1 459 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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	599	617	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	758	817	1 067	1 106
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 332	9 655	10 758	6 025
Elkostnad/m ² totalyta	35	25	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	140	127	127	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	70	66	69	74
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	61	42	100
Soliditet (%)	47	45	46	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-651	-8 839	-14 158	108
Nettoomsättning (tkr)	4 643	4 240	4 805	4 835

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	51 220 550	852 297	0	50 368 253
Upplåtelseavgifter	10 931 945	947 703	0	9 984 242
Fond för yttre underhåll	1 100 000	1 100 000	-1 100 000	1 100 000
S:a bundet eget kapital	63 252 495	2 900 000	-1 100 000	61 452 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 639 328	-1 100 000	-7 739 305	-14 800 023
Årets resultat	-650 586	-650 586	8 839 305	-8 839 305
S:a ansamlad förlust	-24 289 913	-1 750 586	1 100 000	-23 639 328
S:a eget kapital	38 962 582	1 149 414	0	37 813 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-650 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 539 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
summa balanserat resultat	-24 289 914

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

487 399
-23 802 515

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	4 643 069	4 239 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 152	206 901
Summa rörelseintäkter		4 713 221	4 446 704

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 829 264	-11 457 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 170	-622 763
Personalkostnader	Not 6	-116 167	-124 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 225	-717 577
Summa rörelsekostnader		-5 061 826	-12 922 397

RÖRELSERESULTAT**-348 605** **-8 475 693****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 602	-363 681
Summa finansiella poster		-301 981	-363 612

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-650 586** **-8 839 305****ÅRETS RESULTAT****-650 586** **-8 839 305**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	77 514 911	78 266 136
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	77 514 911	78 266 136	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 514 911	78 266 136	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 653	48 229
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 438 811	4 902 637
Summa kortfristiga fordringar	5 467 464	4 950 866	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 723	68 434
Summa kassa och bank	15 723	68 434	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 483 187	5 019 300	
SUMMA TILLGÅNGAR	82 998 098	83 285 436	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 152 495	60 352 495
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 100 000	1 100 000
Summa bundet eget kapital		63 252 495	61 452 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 639 328	-14 800 023
Årets resultat		-650 586	-8 839 305
Summa fritt eget kapital		-24 289 913	-23 639 328
SUMMA EGET KAPITAL		38 962 582	37 813 167
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 400 000	32 400 000
Summa långfristiga skulder		21 400 000	32 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 005 000	12 505 000
Leverantörsskulder		89 162	180 957
Skatteskulder		7 642	5 482
Övriga skulder		29 408	6 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	504 304	374 293
Summa kortfristiga skulder		22 635 516	13 072 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 998 098	83 285 436

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	115 år	115 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 126 220	3 038 754
Årsavgifter - bortfall	0	-251 957
Hyror bostäder	950 688	1 025 374
Hyror lokaler momspliktiga	19 560	19 560
Hyror lokaler	16 068	18 072
Hyror parkering moms	86 050	78 975
Hyror parkering	145 853	151 273
Bredbandsintäkter	77 094	75 232
Hysesrabatt	0	-90 268
Vattenintäkter	215 206	109 024
Kallvattenintäkter	0	46 285
Avgift andrahandsuthyrning	6 339	19 485
Öresutjämning	-10	-6
	4 643 069	4 239 803

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	114 240
Extra statligt stöd	0	76 938
Försäkringsersättning	69 465	0
Övriga intäkter	687	15 723
	70 152	206 901

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 170	108 846
	Fastighetsskötsel beställning	14 927	11 733
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 747	61 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 565	34 848
	Snöröjning/sandning	50 264	18 614
	Städning entreprenad	85 039	81 481
	Städning enligt beställning	1 095	20 956
	Hissbesiktning	5 636	8 402
	Myndighetstillsyn	9 128	7 895
	Gemensamma utrymmen	0	14 386
	Garage/parkering	0	113
	Sophantering	0	4 563
	Gård	0	2 151
	Serviceavtal	64 428	33 053
	Förbrukningsmateriel	418	6 135
	Teleport/hissanläggning	5 250	5 250
	Störningsjour och larm	15 617	0
	Brandskydd	27 028	30 121
		446 313	450 389
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	108 337
	Hyreslägenheter	0	10 338
	Brf Lägenheter	2 350	28 427
	Tvättstuga	11 626	14 956
	Källare	6 797	0
	Entré/trapphus	2 812	5 384
	Lås	55 084	4 363
	VVS	8 165	33 084
	Värmeanläggning/undercentral	13 943	1 899
	Ventilation	22 737	110 250
	Elinstallationer	49 273	117 372
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	906
	Hiss	1 959	4 739
	Fasad	0	17 241
	Mark/gård/utemiljö	2 812	45 965
	Skador/klotter/skadegörelse	95 581	21 077
	Vattenskada	0	9 530
		273 138	533 869
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	757 266
	Hyreslägenheter	47 685	0
	Entré/trapphus	0	473 667
	Elinstallationer	393 634	61 962
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	119 640
	Huskropp utvändigt	0	57 281
	Fönster	0	6 383 728
	Mark/gård/utemiljö	6 872	129 075
	Garage/parkering	39 208	153 798
		487 399	8 136 418
	Taxebundna kostnader		
	El	206 883	149 352
	Värme	832 414	757 381
	Vatten	414 215	392 800
	Sophämtning/renhållning	108 752	80 813
		1 562 264	1 380 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	436 788	306 051

	Självrisk	0	42 024
	Tomträttsavgäld	380 350	365 800
	Kabel-TV	20 139	19 952
	Bredband	114 735	116 915
		952 012	850 742
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 138	105 978
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 829 264	11 457 742
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 063	3 062
	Medlemsinformation	5 145	6 563
	Tele- och datakommunikation	6 882	6 383
	Juridiska åtgärder	41 045	0
	Inkassering avgift/hyra	3 288	4 050
	Revisionsarvode extern revisor	31 065	29 985
	Föreningskostnader	2 976	1 613
	Styrelseomkostnader	792	192
	Förvaltningsarvode	161 827	158 373
	Förvaltningsarvodena övriga	511	0
	Administration	68 172	21 410
	Konsultarvode	32 643	384 443
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 690
		365 170	622 763
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 246	94 598
	Sociala kostnader	23 921	29 717
		116 167	124 315
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	714 518	714 518
	Förbättringar	36 707	3 059
		751 225	717 577

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 604 375	82 503 175
	Nyanskaffningar	0	1 101 200
	Utgående anskaffningsvärde	83 604 375	83 604 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 338 239	-4 620 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-751 225	-717 577
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 089 464	-5 338 239
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 514 911	78 266 136
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	59 987	53 450
	Klientmedel hos SBC	4 328 371	4 849 187
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		5 438 811	4 902 637

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 100 000	2 014 904
	Reservering enligt stadgar	1 100 000	1 100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 100 000	-2 014 904
	Vid årets slut	1 100 000	1 100 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31		
	SEB	0,260 %	11 005 000	12 505 000	2022-02-28
	SEB	0,790 %	11 000 000	11 000 000	2023-12-28
	Nordea	0,660 %	11 000 000	11 000 000	2022-06-15
	SEB	0,910 %	10 400 000	10 400 000	2024-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		43 405 000	44 905 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 005 000	-12 505 000	
			21 400 000	32 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 405 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 347 000	40 347 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	13 286	0
	Värme	96 250	0
	Ränta	19 904	29 048
	Avgifter och hyror	374 864	345 245
		504 304	374 293

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Viola Mattsson
Ordförande

Jamshid Jahid
Ledamot

Grigorios Michailos
Ledamot

Nazi Sanobari
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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:

4

- 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionsssed 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:

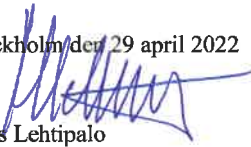
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 april 2022


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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se