

# 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](http://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.

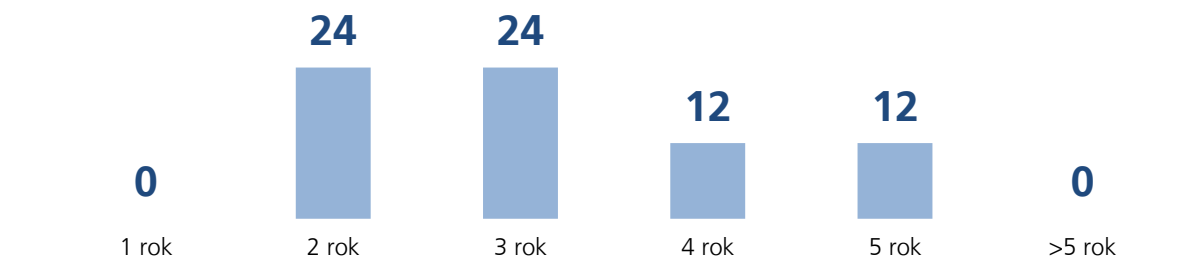
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m<sup>2</sup>, varav 5 916 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 36 m<sup>2</sup> 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. |
| Takrenovering                                                 | 2019        | Helrenovering 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

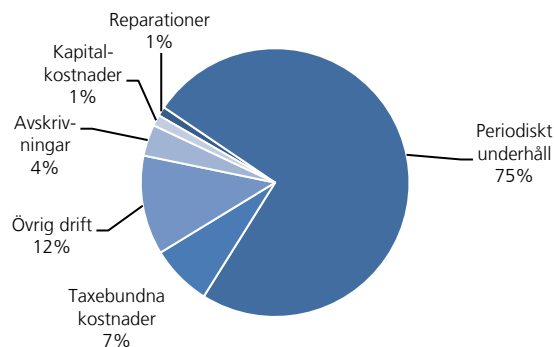
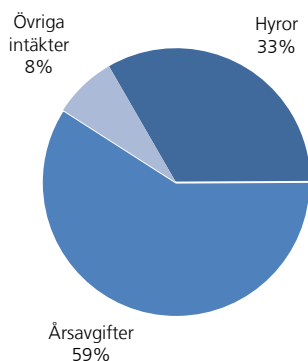
Alla bostadsrätter har ett obligatoriskt tillägg på 99 SEK för fiber.

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             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 643 517</b>  | <b>3 247 133</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| 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                |
|                                          | <b>31 872 454</b> | <b>4 942 347</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| 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           |
|                                          | <b>18 292 857</b> | <b>4 545 963</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>17 223 114</b> | <b>3 643 517</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>13 579 597</b> | <b>396 384</b>   |

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 589     | 616   | 614   | 614   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 257   | 1 106 | 1 096 | 1 088 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 268  | 6 025 | 6 112 | 6 192 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26      | 23    | 20    | 20    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 127     | 132   | 134   | 133   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 69      | 74    | 53    | 36    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 36 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>59 017 399</b>          | <b>4 900 045</b>         | <b>-182 976</b>                                                        | <b>54 300 330</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 556 912                 | -1 100 000               | 291 393                                                                | -748 305                   |
| Årets resultat                 | -14 158 015                | -14 158 015              | -108 417                                                               | 108 417                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-15 714 927</b>         | <b>-15 258 015</b>       | <b>182 976</b>                                                         | <b>-639 888</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>43 302 472</b>          | <b>-10 357 970</b>       | <b>0</b>                                                               | <b>53 660 442</b>          |

## 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         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-15 714 927</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 2 014 904          |
| <b>-13 700 023</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019               | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                    |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 804 824          | 4 835 216         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 44 367             | 87 259            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 849 191</b>   | <b>4 922 475</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-18 756 991</b> | <b>-4 221 443</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-13 907 800</b> | <b>701 032</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 169                | 318               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -250 384           | -592 933          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-250 215</b>    | <b>-592 615</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-14 158 015</b> | <b>108 417</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-14 158 015</b> | <b>108 417</b>    |

## Balansräkning

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

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 57 002 495         | 53 202 450        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 2 014 904          | 1 097 880         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>59 017 399</b>  | <b>54 300 330</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 556 912         | -748 305          |
| Årets resultat                                 |           | -14 158 015        | 108 417           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-15 714 927</b> | <b>-639 888</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>43 302 472</b>  | <b>53 660 442</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 34 505 000         | 28 021 598        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>34 505 000</b>  | <b>28 021 598</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>17 351 605</b>  | <b>625 796</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>95 159 078</b>  | <b>82 307 836</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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           |
| Hyesrabatt                 | -6 547           | 0                |
| Vattenintäkter             | 238 270          | 194 245          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 19 957           | 10 167           |
| Öresutjämning              | 18               | -2               |
|                            | <b>4 804 824</b> | <b>4 835 216</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019          | 2018          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 44 137        | 85 943        |
| Övriga intäkter       | 230           | 1 316         |
|                       | <b>44 367</b> | <b>87 259</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|--------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                   |                  |
|              | 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                |
|              |                                    | <b>557 850</b>    | <b>338 836</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                   |                  |
|              | 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          |
|              |                                    | <b>211 693</b>    | <b>263 590</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                   |                  |
|              | 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                |
|              |                                    | <b>14 078 341</b> | <b>182 976</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                   |                  |
|              | El                                 | 153 846           | 139 640          |
|              | Värme                              | 753 188           | 783 122          |
|              | Vatten                             | 411 842           | 441 343          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 72 433            | 120 067          |
|              |                                    | <b>1 391 309</b>  | <b>1 484 172</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                   |                  |
|              | 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          |
|                                        | <b>637 882</b>    | <b>602 639</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>102 234</b>    | <b>98 244</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>16 979 309</b> | <b>2 970 458</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | 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          |
|              |                                 | <b>949 793</b> | <b>407 730</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 86 913         | 98 416         |
|              | Sociala kostnader                        | 26 458         | 30 321         |
|              |                                          | <b>113 371</b> | <b>128 737</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 714 518        | 714 518        |
|              |                      | <b>714 518</b> | <b>714 518</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 82 503 175        | 82 503 175        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>82 503 175</b> | <b>82 503 175</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -3 906 144        | -3 191 626        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -714 518          | -714 518          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 620 662</b> | <b>-3 906 144</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>77 882 513</b> | <b>78 597 031</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 52 215 000        | 45 138 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 37 094 000        | 24 660 000        |
|               |                                                | <b>89 309 000</b> | <b>69 798 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 89 000 000        | 69 600 000        |
|               | Lokaler                                        | 309 000           | 198 000           |
|               |                                                | <b>89 309 000</b> | <b>69 798 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 210 125           | 210 125           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>210 125</b>    | <b>210 125</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -210 125          | -210 125          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-210 125</b>   | <b>-210 125</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 53 451            | 61 399            |
|               | Skattefordran                                  | 0                 | 2 252             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 17 169 623        | 3 643 517         |
|               | Fordringar kreditfakturor                      | 0                 | 3 638             |
|               |                                                | <b>17 223 074</b> | <b>3 710 806</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 014 904</b>  | <b>1 097 880</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | SEB                                            | 0,820 %                         | 12 505 000                   | 0                            | 2021-02-28                       |
|               | 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                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>50 035 000</b>            | <b>28 021 598</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -15 530 000                  | 0                            |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>34 505 000</b>            | <b>28 021 598</b>            |                                  |

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.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 47 600 000        | 47 600 000        |

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

#### **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

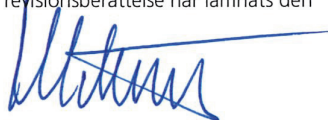


Jesper Ulf Sven Petré  
Ledamot



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.

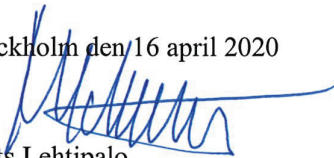
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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](http://WWW.SBC.SE)