

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 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 2008-09-12 hos Bolagsverket.

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
Jesper Ulf Sven Petré	Sekreterare
Bettan Ulla Elisabeth Söhr	Kassör
Mikael Tommy Albinsson	Ledamot

Grigorios Michailos	Suppleant
Jerk Anders Svedman	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 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-14. Extra stämma med anledning av nya stadgar samt byte av fiberleverantör.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-05. Extra stämma med anledning av renovering samt reparationer.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svärdsidan 2	1968	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 3 flerbostadshus.

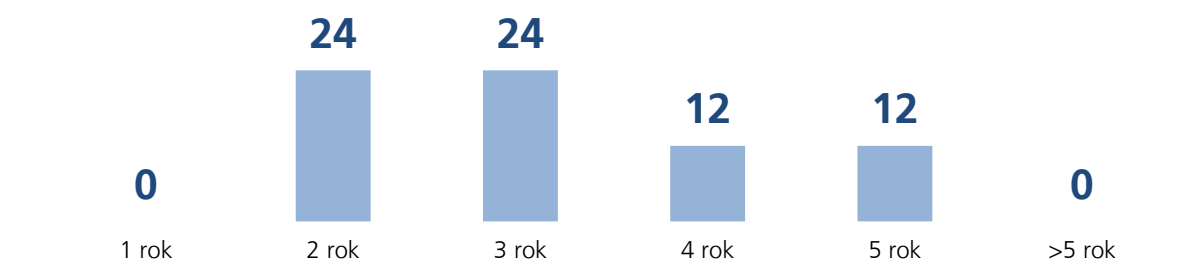
Värdeåret är 1968.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2019	Lagning av fasader samt åtgärd för avrinningsproblem.
Fukt i källare	2019	Fortsatt utredning samt åtgärd för fukt i källare i samtliga fastigheter.
Behandling av ekpartier	2019	Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.
Avlopp och tak	2019	Byte avloppsstammar i bottenplatta och takrenovering.
Fönster och mark	2020	Byte fönster och markåtgärder.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Nkg Bygg O Fastighetskonsult
TV och Bredband	Bahnhof AB
TV och Bredband	Com Hem AB
Hissförvaltning	Kone
Förvaltning utomhusmiljö	Växthuset utveckling AB
P-bevakning	Q-park
Städning gemensamma utrymmen	Anne Blom Städ & Service AB

Övrig information

Samtliga i styrelsen har certifierat sig för styrelsearbete hos SBC samt deltagit vid flera olika utbildningar.

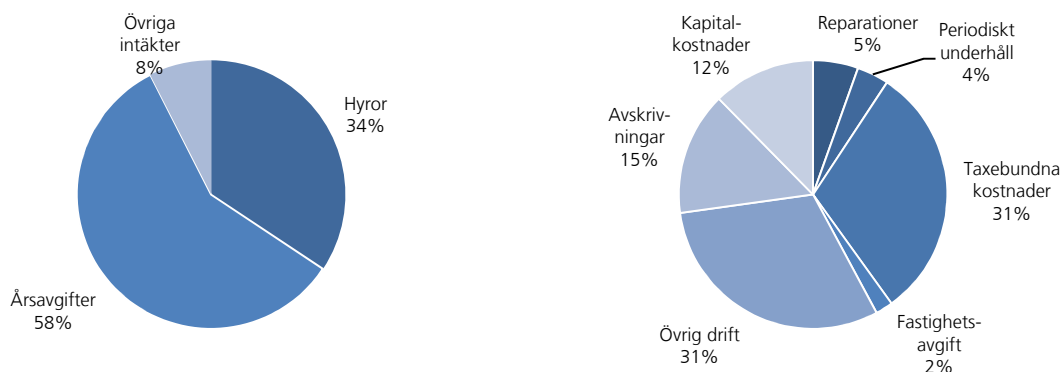
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 247 133	2 587 466
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 922 475	4 629 249
Finansiella intäkter	318	364
Minskning kortfristiga fordringar	19 555	282 244
	4 942 347	4 911 857
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 506 925	2 878 958
Finansiella kostnader	592 933	660 868
Minskning av långfristiga skulder	403 147	372 424
Minskning av kortfristiga skulder	42 959	339 940
	4 545 963	4 252 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 643 517	3 247 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	396 384	659 667

*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 1 337 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

Framtagande av ny underhållsplan som sträcker sig fram till år 2048. Med hjälp av vår nya underhållsplan kan vi planera föreningens ekonomi på ett effektivt och säkert sätt. Ett väl utfört underhållsarbete säkerställer att våra fastigheter kan skapa stora värden för sina ägare under många generationer framöver. Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på föreningens ekonomi.

Omförhandling av föreningens alla lån har skett för att säkerställa det bästa upplägget och de bästa villkoren. Detta har skapat stora besparingar för föreningen som man nu kan använda till investeringar och underhåll istället.

Byte av fiberleverantör är ytterligare ett sätt att säkra inför framtiden genom att följa med i den tekniska utveckling som sker. Kraven på bandbredd och stabilitet ökar ständigt när nya tekniker tas fram. I linje med detta har vi nu uppgraderat hastigheten rejält samt att all fiberutrustning bytts ut i centraler och i alla lägenheter. Även här har det gjorts en stor ekonomisk besparing.

Injustering av radiatorer har skett för att nå den balans i temperatur som våra hus skall ha.

Byte av låscylinder till nyckeltuber som föreningen nu har tillgång till, vilket kommer underlätta för alla parter inför kommande renoveringar.

Påbörjat upphandling för kommande underhåll (tak, avlopp, lagning av fasader, avrinningsproblem från loftgångar och balkonger, fukt i källarna).

Energideklaration utfördes under november.

Det har också skett en hel del löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	614	614	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 106	1 096	1 088	861
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 025	6 112	6 192	7 635
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	132	134	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	74	53	36	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	111	117	129
Soliditet (%)	65	65	64	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	375	197	460
Nettoomsättning (tkr)	4 835	4 626	4 618	4 617

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	46 860 183	0	0	46 860 183
Upplåtelseavgifter	6 342 267	0	0	6 342 267
Fond för yttre underhåll	1 097 880	209 394	0	888 486
S:a bundet eget kapital	54 300 330	209 394	0	54 090 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-748 305	-209 394	375 269	-914 180
Årets resultat	108 417	108 417	-375 269	375 269
S:a ansamlad förlust	-639 888	-100 977	0	-538 911
S:a eget kapital	53 660 442	108 417	0	53 552 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	108 417
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-538 911
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 394
summa balanserat resultat	-639 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	182 976
att i ny räkning överförs	-456 912

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 835 216	4 625 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 259	3 305
Summa rörelseintäkter		4 922 475	4 629 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 970 458	-2 526 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 730	-229 000
Personalkostnader	Not 6	-128 737	-122 987
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-714 518	-714 518
Summa rörelsekostnader		-4 221 443	-3 593 476
RÖRELSERESULTAT		701 032	1 035 774
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 933	-660 868
Summa finansiella poster		-592 615	-660 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 417	375 269
ÅRETS RESULTAT		108 417	375 269

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 597 031	79 311 549
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 597 031	79 311 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 597 031	79 311 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 168
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 710 806	2 897 873
Summa kortfristiga fordringar		3 710 806	2 920 041
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	413 935
Summa kassa och bank		0	413 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 710 806	3 333 976
SUMMA TILLGÅNGAR		82 307 836	82 645 525

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 202 450	53 202 450
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 097 880	888 486
Summa bundet eget kapital		54 300 330	54 090 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-748 305	-914 180
Årets resultat		108 417	375 269
Summa fritt eget kapital		-639 888	-538 911
SUMMA EGET KAPITAL		53 660 442	53 552 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 021 598	28 052 321
Summa långfristiga skulder		28 021 598	28 052 321
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	372 424
Leverantörsskulder		208 910	183 357
Övriga skulder		38 841	39 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 045	446 083
Summa kortfristiga skulder		625 796	1 041 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 307 836	82 645 525

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	2018	2017
Byggnader	115 år	115 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 863 196	2 857 186
Hyror bostäder	1 392 894	1 382 746
Hyror lokaler momspliktiga	19 560	19 560
Hyror lokaler	26 836	23 196
Hyror parkering moms	103 950	116 875
Hyror parkering	147 738	142 375
Bredbandsintäkter	76 632	84 400
Hyesrabatt	0	-400
Vattenintäkter	194 245	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 167	0
Öresutjämning	-2	6
	4 835 216	4 625 944

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	85 943	0
Försäkringsersättning	0	3 298
Övriga intäkter	1 316	7
	87 259	3 305

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 687	48 993
	Fastighetsskötsel beställning	34 099	15 472
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	73 088	67 466
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 470	56 296
	Snöröjning/sandning	31 874	28 979
	Städning entreprenad	52 902	40 225
	Städning enligt beställning	487	0
	Hissbesiktning	7 616	6 569
	Myndighetstillsyn	27 603	0
	Gemensamma utrymmen	2 867	0
	Gård	0	8 619
	Serviceavtal	27 555	13 328
	Förbrukningsmateriel	15 394	1 762
	Teleport/hissanläggning	5 194	2 474
		338 836	290 183
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 184	0
	Hyreslägenheter	0	905
	Brf Lägenheter	41 321	8 100
	Tvättstuga	6 824	0
	Källare	0	62 469
	Entré/trapphus	0	6 805
	Lås	1 004	870
	VVS	6 555	0
	Värmeanläggning/undercentral	13 368	2 314
	Ventilation	1 317	25 927
	Elinstallationer	0	18 313
	Hiss	0	17 518
	Mark/gård/utemiljö	10 648	10 114
	Garage/parkering	3 979	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 062	0
	Vattenskada	168 329	9 052
		263 590	162 386
	Periodiskt underhåll		
	VVS	24 894	0
	Ventilation	88 413	0
	Elinstallationer	26 114	0
	Hiss	43 555	0
		182 976	0
	Taxebundna kostnader		
	El	139 640	119 519
	Värme	783 122	798 921
	Vatten	441 343	315 531
	Sophämtning/renhållning	120 067	107 682
	Grovsopor	0	20 043
		1 484 172	1 361 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 329	92 694
	Självrisk	0	22 100
	Tomträttsavgäld	324 700	305 400
	Kabel-TV	19 298	18 991
	Bredband	161 312	176 861
		602 639	616 045
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 244	96 660
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 970 458	2 526 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 158	2 099
	Övriga förluster	18 740	18 740
	Revisionsarvode extern revisor	24 988	26 237
	Föreningskostnader	3 216	2 205
	Styrelseomkostnader	1 167	1 265
	Fritids- och trivselkostnader	2 985	1 344
	Studieverksamhet	1 199	0
	Förvaltningsarvode	174 077	145 719
	Administration	22 244	8 280
	Korttidsinventarier	12 713	0
	Konsultarvode	135 200	16 812
	Tidningar facklitteratur	308	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		407 730	229 000

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 416	94 632
	Sociala kostnader	30 321	28 355
		128 737	122 987

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	714 518	714 518
		714 518	714 518

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 503 175	82 503 175
	Utgående anskaffningsvärde	82 503 175	82 503 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 191 626	-2 477 108
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 518	-714 518
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 906 144	-3 191 626
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 597 031	79 311 549
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 138 000	45 138 000
	Taxeringsvärde mark	24 660 000	24 660 000
		69 798 000	69 798 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 600 000	69 600 000
	Lokaler	198 000	198 000
		69 798 000	69 798 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	17 431
	Avräkning vidarefakturerings	0	750
	Osäkra kundfordringar	0	-18 740
	Skattekonto	61 399	61 399
	Skattefordran	2 252	3 836
	Klientmedel hos SBC	3 643 517	2 833 198
	Fordringar kreditfaktureror	3 638	0
		3 710 806	2 897 873

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	888 486	772 545
	Reservering enligt stadgar	209 394	209 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-93 453
	Vid årets slut	1 097 880	888 486

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,690 %	3 672 923	3 858 760	2019-03-01
	SBAB	0,560 %	7 865 946	8 037 623	2019-01-16
	SBAB	0,570 %	4 582 729	4 628 362	2019-01-11
	SBAB	0,600 %	11 900 000	11 900 000	2019-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		28 021 598	28 424 745	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-372 424	
			28 021 598	28 052 321	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 021 598 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 600 000	47 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	17 502	108 883
	Avgifter och hyror	335 229	337 200
	Övriga upplupna kostnader	25 314	0
		378 045	446 083

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid stambytet år 2008 lämnades avloppsstammarna i bottenplattan samt delar i krypgrunden kvar. Dessa är i original från år 1968 och har uppnått sin tekniska livslängd. De bör därmed bytas ut innan större läckage och följdskador uppstår. Samtidigt kommer fukten i källaren att vidare utredas då de åtgärder som gjorts inte har visat tillräckligt gott resultat.

Taket och pappen behöver bytas ut för att skydda den underliggande konstruktionen. I ett samlat grepp byts även taktsäkerheten ut och krönplåten som löper utmed takets kant. Troligen kommer vi också att förbättra isoleringen i taket för att minska energianvändningen.

Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.

Lagning av fasader samt åtgärd för de avrinningsproblem som föreligger vid loftgångar samt balkonger vilka troligen skapat skadorna.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den / 2019

Anne Catarina Caroline Groth
Ordförande

Jesper Ulf Sven Petré
Sekreterare

Bettan Ulla Elisabeth Söhr
Kassör

Mikael Tommy Albinsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Mats Lehtipalo
Extern revisor