

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Svärdlången 6
Org nr: 769604-3574



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdlången 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer samt lägre kostnader för värme- och elkostnader. På grund av coronapandemin beslutade styrelsen att skjuta upp vissa underhåll och reparationer.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 500% till 469%.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 137 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Svärdlången 6 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts 3 byggnader med 73 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Årstavägen 68 - 72 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 277 600 kr.

Lägenhetsfördelning

Dessutom tillkommer

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa	Lokaler
3	38	32	73	1

Total tomtarea 3 708 m²

Bostäder hyresrätt 122 m²

Bostäder bostadsrätt 4 241 m²

Total bostadsarea 4 363 m²

Total lokalarea 251 m²

pon
B M
Sund
UB JH

Årets taxeringsvärde	99 741 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 741 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Stockholms Trädgårdstjänst	Yttre skötsel
HSB Städ	Städning
Riksbyggen	Snöröjning
Kone AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor AB	Bredband / tv / IP telefoni
Carrier AB	Serviceavtal, undercentral
Anticimex	Serviceavtal råttgiljotiner
AT Drift AB	Tvättstugor

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 173 tkr och planerat underhåll för 498 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 981 tkr per år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 3 702 tkr för de närmaste 10 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 900 tkr.

Per
B M
Kinn
B St

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Fönsterbyte	2009	
Hissrenovering	2010	
Nya tvättstugor	2010	
Nya elstammar	2012	
Ny undercentral	2012	
Nytt ventilationssystem	2012	
Balkong- och fasadrenovering	2015	Färdigställdes 2016
Balkong- och fasadrenovering	2016	
Nya balkongräcken	2016	
Målning portar	2017	
Installation kodlås	2017	
Upprustning trädgård	2017	
OVK samt rengöring och injustering	2018	
Ljuddämpning till fönsterventiler	2018	
Injustering värme	2019	
Byte vitvaror i hyreslägenheterna	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Målning ytterdörrar till källare, trappräcken, fönstergaller och byte ståldörrar till cykelförråd Årstavägen 68 och 70	119
Injustering värme	120
Komplettering fasadbelysning	33
Markarbeten	226

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus och källargångar	2021	
Ny belysning trapphus	2021	
Renovering piskbalkonger	2021	

Por
B m
K
UB
Stu

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Karels	Ordförande	2021
Ulla Bredberg	Sekreterare	2022
Birgitta Nilsson	Vice ordförande	2021
Martin Leskovec	Ledamot	2022
Johan Björklund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Bostorp	Suppleant	2021
Edoardo Paone	Suppleant	2021
Hanna Philipsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Per Olof Robling	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Anders Jalméus	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Jalméus	Sammanställande	2021
Marie-Anne Karlsson		2021
Sandra Edisel		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

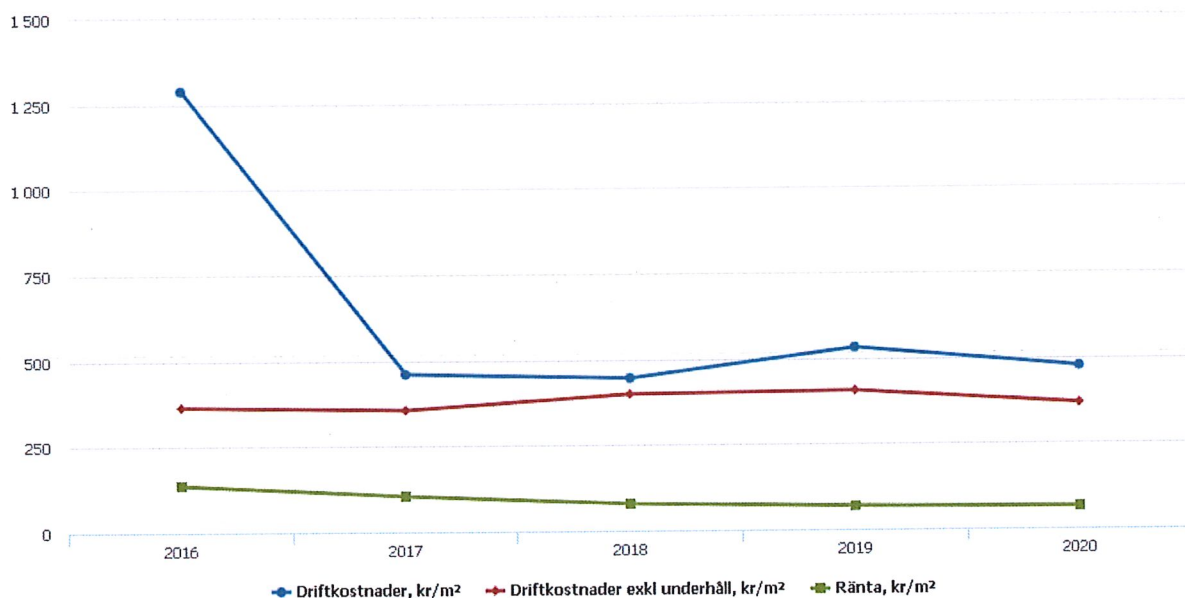
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B", "K", "U", and "St".

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 894	3 886	3 906	3 942	3 973
Resultat efter finansiella poster	525	287	367	405	-3 632
Resultat exklusive avskrivningar	1 137	898	978	1 017	-3 020
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	237	112	247	417	-3 620
Balansomslutning	68 602	67 923	69 583	68 234	68 292
Soliditet %	68	68	66	66	66
Likviditet %	*75	500	276	492	266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	831	831	792	824	824
Driftkostnader, kr/m ²	475	532	446	460	1 289
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	367	406	399	355	364
Ränta, kr/m ²	65	69	79	104	136
Underhållsfond, kr/m ²	267	180	135	24	0
Lån, kr/m ²	4 603	4 603	4 820	4 820	4 820



*) Exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2021 är föreningens likviditet 469%.

Per
B
M
Kini
UB
Stu

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter		Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 329 884	26 012 985	0	829 073	-4 574 478	286 674
Disposition enl. årsstämmobeslut					286 674	-286 674
Reservering underhållsfond				900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-497 889	497 889	
Årets resultat						525 452
Vid årets slut	23 329 884	26 012 985	0	1 231 184	-4 689 915	525 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 287 804
Årets resultat	525 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	497 889
Summa	-4 164 463

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 164 463**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Per
B
m
K
UB
Sh

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 894 093	3 886 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 645	335 487
Summa rörelseintäkter		4 239 738	4 221 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 585	-2 455 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 034	-467 220
Personalkostnader	Not 6	-94 460	-92 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 614	-611 452
Summa rörelsekostnader		-3 424 693	-3 627 261
Rörelseresultat		815 046	594 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 090	8 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 684	-316 602
Summa finansiella poster		-289 594	-307 669
Resultat efter finansiella poster		525 452	286 674
Årets resultat		525 452	286 674

UB
König
SH

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 499 915	63 111 529
Summa materiella anläggningstillgångar		62 499 915	63 111 529
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	632 064	820 213
Summa finansiella anläggningstillgångar		632 064	820 213
Summa anläggningstillgångar		63 131 979	63 931 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		302	36
Övriga fordringar	Not 10	43 206	38 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	216 367	214 000
Summa kortfristiga fordringar		259 875	252 233
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 210 445	3 738 804
Summa kassa och bank		5 210 445	3 738 804
Summa omsättningstillgångar		5 470 321	3 991 038
Summa tillgångar		68 602 299	67 922 780

BR
M
J
S
H

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 342 869	49 342 869
Fond för yttre underhåll		1 231 184	829 073
Summa bundet eget kapital		50 574 053	50 171 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 689 915	-4 574 478
Årets resultat		525 452	286 674
Summa fritt eget kapital		-4 164 463	-4 287 804
Summa eget kapital		46 409 590	45 884 138
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 855 394	21 239 792
Summa långfristiga skulder		14 855 394	21 239 792
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 384 398	0
Leverantörsskulder		121 406	169 619
Skatteskulder		3 004	0
Övriga skulder	Not 14	8 111	6 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	820 396	622 367
Summa kortfristiga skulder		7 337 316	798 849
Summa eget kapital och skulder		68 602 299	67 922 780

Rev
73
m
B
Sv
Sv

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	525 452	286 674
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	611 614	611 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 137 066	898 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 642	-8 608
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	154 068	-947 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 283 492	-57 866
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	188 149	213 994
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	188 149	213 993
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 471 641	-843 872
Likvidamedel vid årets början	3 738 805	4 582 677
Likvidamedel vid årets slut	5 210 445	3 738 805

Per
B
in
UB
SK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 525 705	3 525 650
Hyror, bostäder	158 868	154 527
Hyror, lokaler	195 264	192 749
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-165
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-900
Bränsleavgifter, bostäder	14 256	14 256
Summa nettoomsättning	3 894 093	3 886 117

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	144 540	144 540
Övriga ersättningar	199 445	192 812
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	1 480	-2 046
Summa övriga rörelseintäkter	345 645	335 487

RW
P M
U3
Jani
OK

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-497 889	-581 335
Reparationer	-172 677	-237 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 727	-117 931
Tomträttsavgäld	-277 600	-277 600
Försäkringspremier	-40 319	-34 331
Kabel- och digital-TV	-13 025	-12 121
Systematiskt brandskyddsarbete	-77 377	-15 589
Serviceavtal	-59 106	-46 620
Obligatoriska besiktningar	-6 854	-4 845
Snö- och halkbekämpning	-7 511	-39 262
Förbrukningsinventarier	-10 655	-8 664
Vatten	-124 267	-118 370
Fastighetsel	-165 076	-182 322
Uppvärmning	-361 210	-552 002
Sophantering och återvinning	-54 024	-58 850
Förvaltningsarvode drift	-202 267	-168 640
Summa driftskostnader	-2 191 585	-2 455 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-247 270	-242 883
IT-kostnader	-148 127	-138 518
Arvode, yrkesrevisorer	-26 719	-26 719
Övriga förvaltningskostnader	-25 200	-18 557
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 216	-13 691
Kontorsmateriel	0	-5 518
Telefon och porto	0	180
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-4 285
Bankkostnader	-2 585	-2 630
Övriga externa kostnader	-54 507	-14 373
Summa övriga externa kostnader	-527 034	-467 220

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-63 200	-62 000
Sammanträdesarvoden	-11 784	-11 553
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 866	-3 788
Sociala kostnader	-15 610	-15 391
Summa personalkostnader	-94 460	-92 732

K
Pav
B m
B Jön
SK

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-611 614	-611 452
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 614	-611 452

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 833 036	72 833 036
Omklassificeringar m.m.		0
	72 833 036	72 833 036
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 833 036	72 833 036

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 721 507	-9 110 055
	-9 721 507	-9 110 055

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-611 614	-611 452
	-611 614	-611 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 333 121	-9 721 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 499 915	63 111 529

Varav

Byggnader	62 499 915	63 111 529
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	1 741 000	1 741 000

Totalt taxeringsvärde

	99 741 000	99 741 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 350 000</i>	<i>44 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 391 000</i>	<i>55 391 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar, förskott till Stockholm Exergi AB	632 064	820 213
Summa andra långfristiga fordringar	632 064	820 213

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pul", "B", "M", "Joni", "U", and "St".

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	792
Skattekonto	43 206	37 405
Summa övriga fordringar	43 206	38 197

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 515	8 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 817	61 817
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 278	3 237
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 045	12 495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 312	58 279
Förutbetald tomträttsavgäld	69 400	69 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 367	214 000

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	4 322 882	3 012 815
Transaktionskonto, Swedbank	887 563	725 989
Summa kassa och bank	5 210 445	3 738 804

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 239 792	21 239 792
Nästa års låneomsättningar	-6 172 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 398	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 855 394	21 239 792

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2021-03-28	2 672 000,00	0,00	0,00	2 672 000,00
SWEDBANK	1,50%	2021-12-22	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,69%	2022-12-22	2 878 000,00	0,00	0,00	2 878 000,00
SWEDBANK	1,77%	2023-09-25	4 775 000,00	0,00	0,00	4 775 000,00
SWEDBANK	1,20%	2024-12-06	2 944 250,00	0,00	0,00	2 944 250,00
SWEDBANK	0,89%	2025-10-24	4 470 542,00	0,00	0,00	4 470 542,00
Summa			21 239 792,00	0,00	0,00	21 239 792,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 398 kr extra varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 212 398 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristig lån (enligt RevU-18).

for
73
UB
for
for
for

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	1 100	1 100
Skuld för moms	7 011	5 763
Summa övriga skulder	8 111	6 863

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 678	39 355
Upplupna elkostnader	23 290	18 657
Upplupna vattenavgifter	20 729	19 774
Upplupna värmekostnader	40 331	52 020
Upplupna kostnader för renhållning	9 988	10 983
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	5 080	9 864
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	252 768	10 108
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	428 533	434 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	820 396	622 367

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 014 000	29 014 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

901
B
M
UB
Jön
St

Styrelsens underskrifter

Årsta 2021-03-02
Ort och datum

Stig Karels
Stig Karels

Birgitta Nilsson
Birgitta Nilsson

Johan Björklund
Johan Björklund

Ulla Bredberg
Ulla Bredberg

Martin Leskovec
Martin Leskovec

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

KPMG AB

Katrine Elbra
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Per-Olof Robling
Per-Olof Robling
Förtroendevald revisor

U m

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6, org. nr 769604-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2021-05-03

KPMG AB

Katrine Elbra

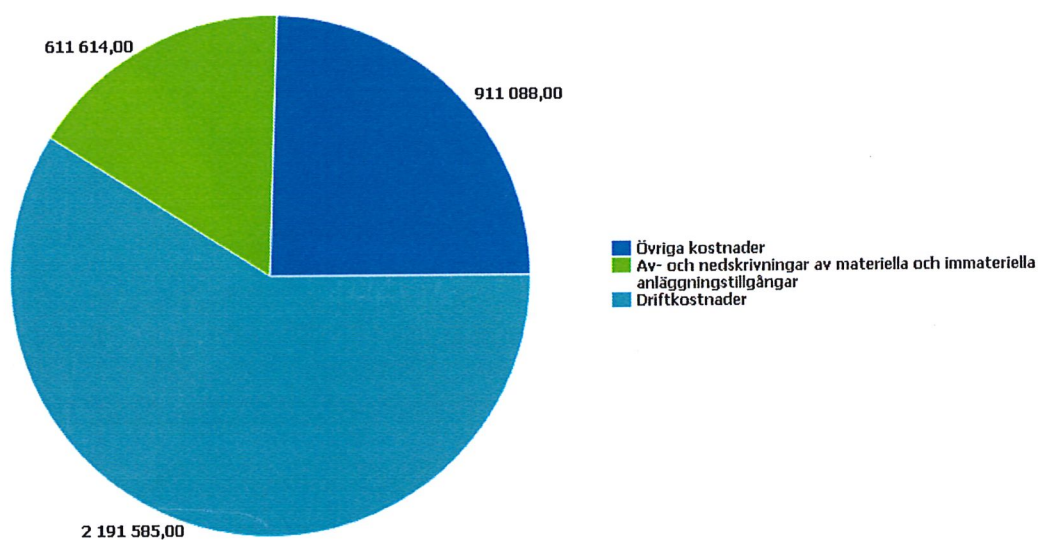
Godkänd revisor

Per-Olof Robling

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 191 585	2 455 857
Övriga externa kostnader	527 034	467 220
Personalkostnader	94 460	92 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	611 614	611 452
Finansiella poster	289 594	307 669
Summa kostnader	3 714 287	3 934 930



PW
B m
J
U
Sh

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Svärdlången 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Svärdlången 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

