

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Svärdlängen 6
Org nr: 769604-3574



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdlången 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 något bättre än föregående år p.g.a lägre underhållskostnader men högre kostnader för konsultkostnader. De höga konsultkostnaderna beror på tidigare nedlagda kostnader för förprojektering avseende ombyggnation av vindar, som i nuläget inte kommer att genomföras och har under året resultatförts från pågående arbeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 611 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 978 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 135 m², vilket motsvarar 2,9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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

Total bostadsarea 4 363 m²

Total lokalaria 251 m²

Årets taxeringsvärde 75 404 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 404 000 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
HSB Städ	Städning
Riksbyggen	Snöröjning
Kone AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband / tv / IP telefoni
Carrier AB	Serviceavtal, undercentral
AT Drift AB	Tvättstugor
Anticimex	Skadedjursbekämpning

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 216 tkr och planerat underhåll för 219 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 uppdaterades senast i december 2018 och visar på ett underhållsbehov på 3 850 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 731 tkr.

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	
Ombyggnad källare/trapphus mot butik	2017	
Målning portar	2017	
Installation kodlås	2017	
Upprustning trädgård	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Målning trapphus Årstav 70	5 tkr
OVK samt rengöring och injustering	165 tkr
Ljuddämpning till fönsterventiler	49 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostatventiler och expansionskärl	2019	
Renovering piskbalkonger	2019	
Renovering dörr till undercentral	2019	
Stampolning	2019	

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	2019
Birgitta Nilsson	Vice ordförande	2019
Madeleine Helsing	Ledamot	2019
Marie-Anne Karlsson	Ledamot	2020
Martin Leskovec	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dennie Vestin	Suppleant	2019
Ulla Bredberg	Suppleant	2019
Edoardo Paone	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KMPG AB	Auktoriserad revisor	2019
Per-Olof Robling	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Anders Jalméus	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Keberg	Sammanställande	2019
Anders Jalméus		2019
Sandra Edisel		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat avtal med Stockholms Exergi AB innebärande att föreningen har förskottat 1 069 tkr för fjärrvärmens effektpolis för perioden 2018-11-01--2023-10-30. I och med avtalet får föreningen ett rabatterat effektpolis vilket under perioden ger en besparing på de fasta kostnaderna på ca 5%. Under perioden är energipriset låst till 2018 års nivå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

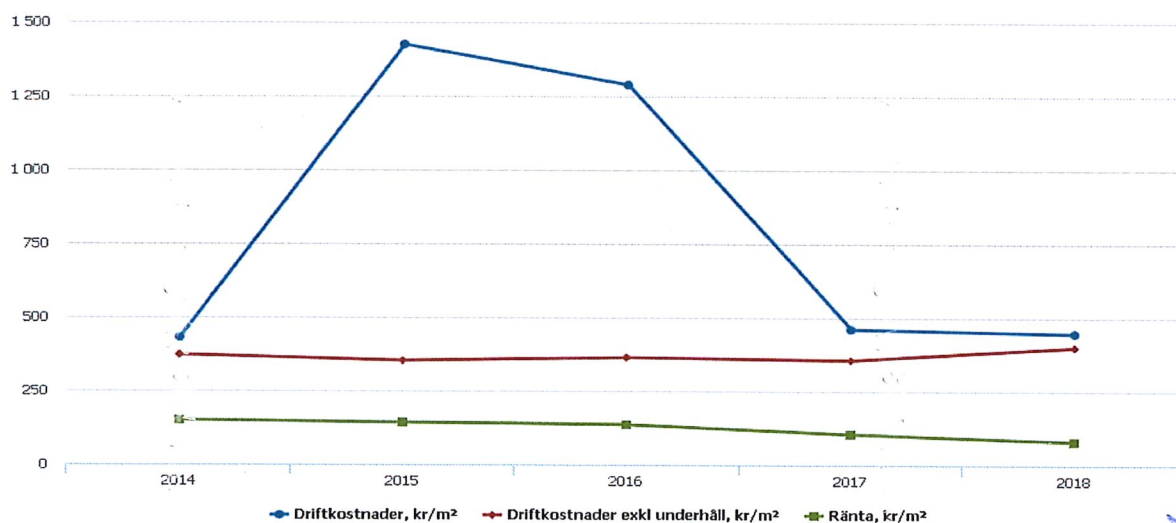
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% fr.om. 2019-01-01.

Föreningen har fr o m 2018-10-01 sänkt avgifter med 3,9 % motsvarande avgiften per år för bredband som tidigare inkluderades i årsavgiften. Denna avgift debiteras separat vid avisering.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 906	3 942	3 973	3 904	3 920
Resultat efter finansiella poster	367	405	-3 632	-4 241	368
Resultat exklusive avskrivningar	978	1 017	-3 020	-3 629	979
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	247	417	-3 620	-4 029	579
Balansomslutning	69 583	68 234	68 292	71 841	73 044
Soliditet %	66	66	66	67	68
Likviditet %	276	492	266	542	744
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	792	824	824	806	799
Driftkostnader, kr/m ²	446	460	1 289	1 425	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	399	355	364	353	372
Ränta, kr/m ²	79	104	136	143	150
Underhållsfond, kr/m ²	135	24	0	0	473
Lån, kr/m ²	4 820	4 820	4 820	4 820	4 820



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 329 884	26 012 985	0	112 027	-4 629 517	405 216
Disposition enl. årsstämmobeslut					405 216	-405 216
Reservering underhållsfond				731 000	-731 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-218 618	218 618	
Årets resultat						366 869
Vid årets slut	23 329 884	26 012 985	0	624 409	-4 736 683	366 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 224 301
Årets resultat	366 869
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-731 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 618
Summa	-4 369 813

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 369 813**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 905 852	3 941 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 374	190 701
Summa rörelseintäkter		4 142 226	4 132 576
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 060 489	-2 125 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 280	-427 221
Personalkostnader	Not 6	-86 456	-88 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 452	-611 452
Summa rörelsekostnader		-3 420 677	-3 253 105
Rörelseresultat		721 549	879 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 818	8 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 498	-482 373
Summa finansiella poster		-354 680	-474 254
Resultat efter finansiella poster		366 869	405 216
Årets resultat		366 869	405 216



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 722 981	64 334 433
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	140 385
Summa materiella anläggningstillgångar		63 722 981	64 474 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 034 207	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 034 207	0
Summa anläggningstillgångar		64 757 188	64 474 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	295
Övriga fordringar	Not 11	44 487	67 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 138	162 834
Summa kortfristiga fordringar		243 625	230 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 582 677	3 527 879
Summa kassa och bank		4 582 677	3 527 879
Summa omsättningstillgångar		4 826 302	3 758 802
Summa tillgångar		69 583 490	68 233 620

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 342 869	49 342 869
Fond för yttre underhåll	624 409	112 027
Summa bundet eget kapital	49 967 278	49 454 896
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 736 683	-4 629 517
Årets resultat	366 869	405 216
Summa fritt eget kapital	-4 369 813	-4 224 301
Summa eget kapital	45 597 464	45 230 595
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 239 792
Summa långfristiga skulder	22 239 792	22 239 792
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 314 502	184 328
Övriga skulder	5 743	6 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	425 989
Summa kortfristiga skulder	1 746 234	763 232
Summa eget kapital och skulder	69 583 490	68 233 620



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	366 869	405 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	611 452	611 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	978 321	1 016 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 703	-74 281
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	983 001	-464 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 948 619	478 367
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 034 207	0
Investeringar i pågående byggnation	140 385	-59 760
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 893 822	- 59 760
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 054 797	418 607
Likvidamedel vid årets början	3 527 879	3 109 272
Likvidamedel vid årets slut	4 582 676	3 527 879
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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. Ränta 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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 561 615	3 596 613
Hyror, bostäder	150 312	150 310
Hyror, lokaler	179 669	180 697
Bränsleavgifter, bostäder	14 256	14 256
Summa nettoomsättning	3 905 852	3 941 875

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 135	0
Övriga ersättningar	187 999	182 282
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga rörelseintäkter	11 880	8 239
Summa övriga rörelseintäkter	236 374	190 701

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-218 618	-487 973
Reparationer	-215 791	-208 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 641	-110 035
Tomträttsavgäld	-277 600	-277 600
Försäkringspremier	-31 871	-30 913
Kabel- och digital-TV	-12 692	-12 445
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 634	0
Obligatoriska besiktningar	-7 520	-3 534
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 910	-1 665
Snö- och halkbekämpning	-56 792	-33 282
Förbrukningsinventarier	-8 666	-6 830
Vatten	-116 366	-111 101
Fastighetsel	-190 995	-179 294
Uppvärmning	-581 775	-568 947
Sophantering och återvinning	-55 886	-10 061
Förvaltningsarvode skötsel	-162 732	-83 557
Summa driftkostnader	-2 060 489	-2 125 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-230 697	-229 793
IT-kostnader	-167 558	-133 971
Arvode, yrkesrevisorer	-26 595	-27 146
Övriga förvaltningskostnader	-21 396	-11 290
Kreditupplysningar	-450	-159
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 856	-9 632
Kontorsmateriel	-13 036	-8 128
Telefon och porto	-180	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-4 997
Konsultarvoden	-164 673	0
Bankkostnader	-1 285	-2 105
Övriga externa kostnader	-17 472	0
Summa övriga externa kostnader	-662 280	-427 221

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-54 553	-53 484
Sammanträdesarvoden	-11 328	-11 106
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 789	-3 572
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-16 786	-19 156
Summa personalkostnader	-86 456	-88 818



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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-520 702	-520 702
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-90 750	-90 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 452	-611 452

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 833 036	72 833 036
	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	-8 498 603	-7 887 151
	- 8 498 603	- 7 887 151

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-611 452	-611 452
	- 611 452	- 611 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 9 110 055	- 8 498 603
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	63 722 981	64 334 432
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	63 722 981	64 334 432
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	74 000 000	74 000 000
----------	------------	------------

Lokaler	1 404 000	1 404 000
---------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	75 404 000	75 404 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	37 915 000	37 915 000
-----------------	------------	------------

varav mark	37 489 000	37 489 000
------------	------------	------------

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	0	140 385

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar, förskott till Stockholms Exergi AB	1 034 207	0
Summa andra långfristiga fordringar	1 034 207	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	7 082	8 688
Skattekonto	37 405	37 405
Andra kortfristiga fordringar	0	21 700
Summa övriga fordringar	44 487	67 793

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 017	7 821
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 897	58 977
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 461	24 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 363	2 096
Förutbetald tomträttsavgäld	69 400	69 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 138	162 834

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	2 503 885	1 994 356
Transaktionskonto, Swedbank	2 078 792	1 533 523
Summa kassa och bank	4 582 677	3 527 879

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 239 792	22 239 792
Långfristig skuld vid årets slut	22 239 792	22 239 792

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,23%	Rörlig 3-mån	3 672 000,00	0,00	0,00	3 672 000,00
SWEDBANK	1,17%	2019-12-20	2 944 250,00	0,00	0,00	2 944 250,00
SWEDBANK	1,20%	2020-10-23	4 470 542,00	0,00	0,00	4 470 542,00
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
Summa			22 239 792,00	0,00	0,00	22 239 792,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Skulden beräknas efter fem år uppgå till 22 239 792 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	64 511	49 008
Upplupna elkostnader	26 430	17 962
Upplupna värmekostnader	0	87 430
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	4 886	4 694
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 030	12 075
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 132	374 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 989	572 902

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 014 000	29 014 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



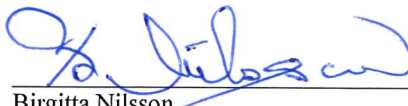
Styrelsens underskrifter

Årsta 2019-02-26

Ort och datum



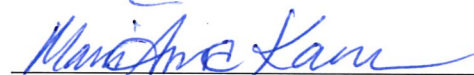
Stig Karels



Birgitta Nilsson



Madeleine Helsing



Marie-Anne Karlsson

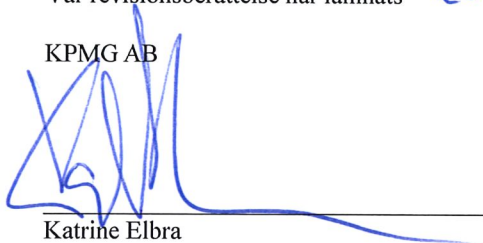


Martin Leskovec

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-04-26

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Per-Olof Robling
Förtroendevald revisor

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 2018.

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 2018 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beslut 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 utfört 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 2018 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 revisorssed 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 förtlöpande 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.

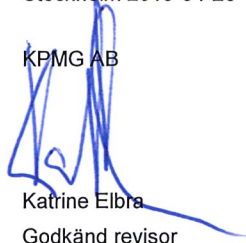
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm 2019-04-26

KPMG AB



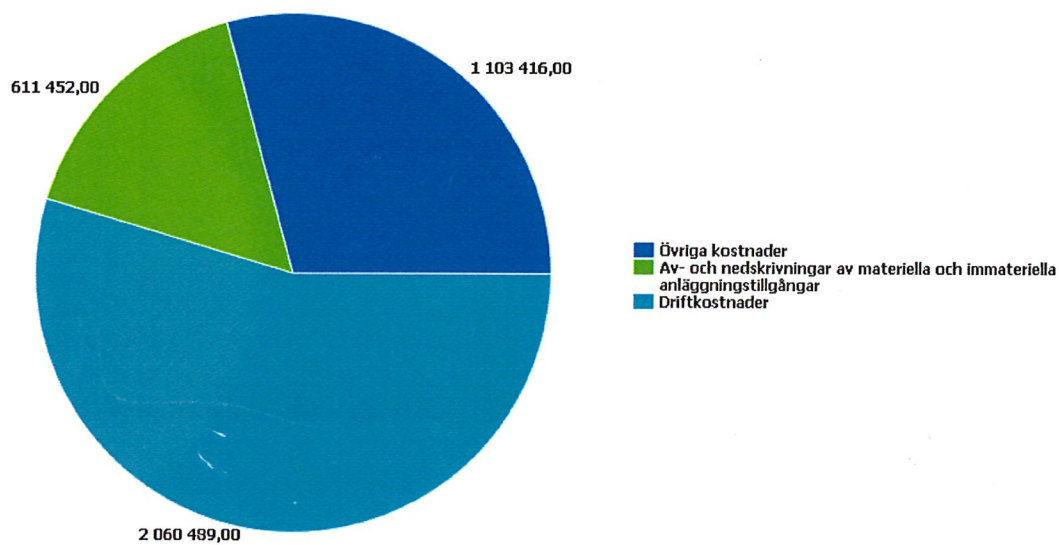
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Per-Olof Robling
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 060 489	2 125 614
Övriga externa kostnader	662 280	427 221
Personalkostnader	86 456	88 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	611 452	611 452
Finansiella poster	354 680	474 254
Summa kostnader	3 775 357	3 727 360



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 medlemsskapet 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

