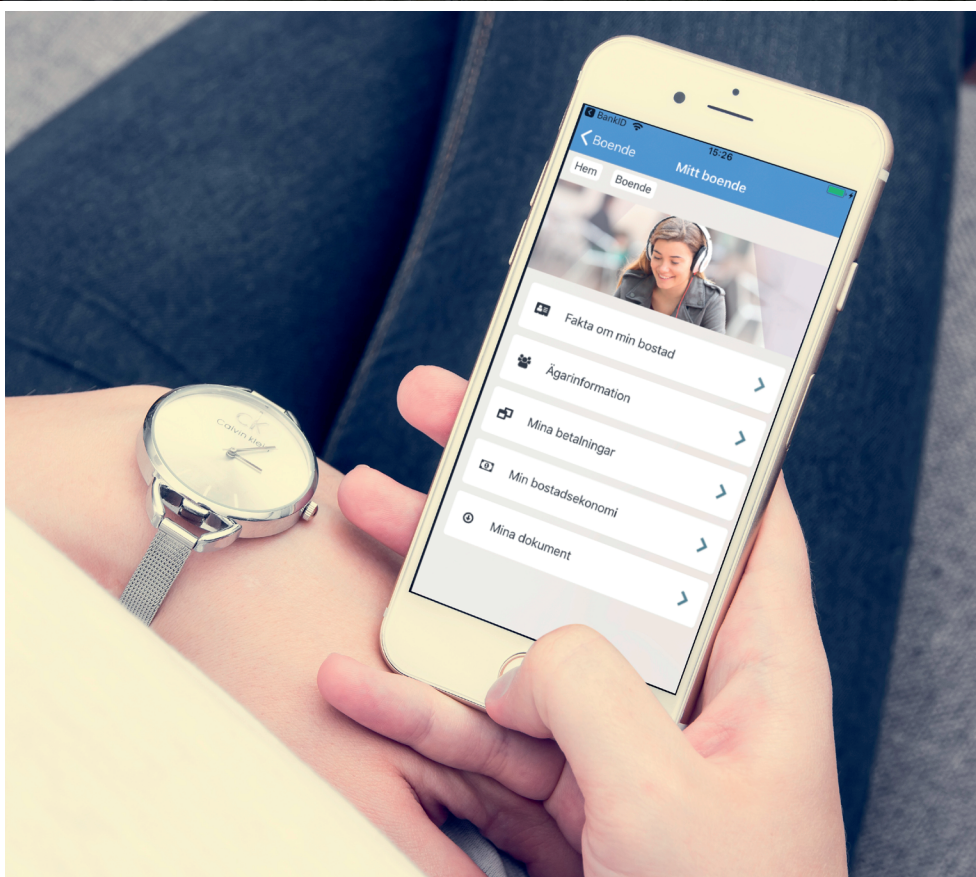




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Bengt Olof Larsson	Ordförande
Anna M K Aspsäter Fasheyi	Ledamot
Bengt Gunnar Lindqvist	Ledamot
Emma Märtha Marianne Sernstad	Ledamot

Ingela Maria Egerfors	Suppleant
Anita Birgitta Sölving	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna M K Aspsäter Fasheyi, Ingela Maria Egerfors, Bengt Olof Larsson, Bengt Gunnar Lindqvist, Emma Märtha Marianne Sernstad och Anita Birgitta Sölving.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Semra Caliskan

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BARKARBY 2:29	2015	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

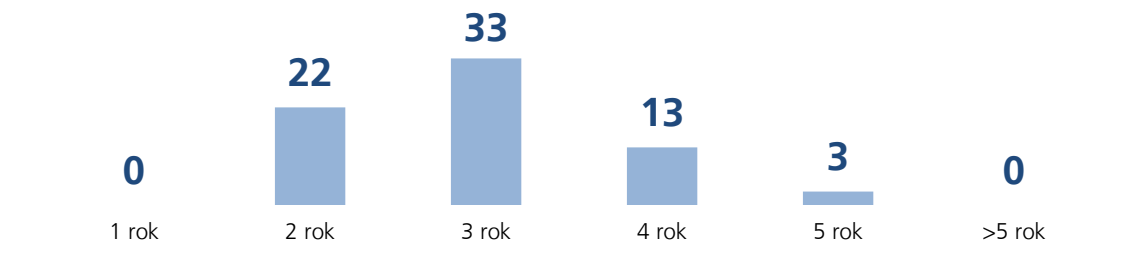
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 676 m², varav 5 442 m² utgör lägenhetsyta och 234 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushirestaurang	64 m ²	2021-08-31
Hårsalong	61 m ²	2021-01-31
Körskola	63 m ²	2021-02-12
Skräddare/Kemtvätt	46 m ²	2021-03-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Får användas av husets medlemmar
Bastu	Får användas av husets medlemmar via ett bokningssystem
Grovtvättstuga	Får användas av husets medlemmar via ett bokningssystem
Hobbyrum	Får användas av husets medlemmar
Cykelrum	Får användas av husets medlemmar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garagestädning	2020	Coreclean
Passagesystem	2020	Stockholm Security
Sedumtak	2018 - 2020	Ljungssedum
Veckostädning	2015 - 2020	Under utvärdering
Garageport	2015 - 2020	Hörman
Trädgård	2015 - 2020	Veterankraft
Hissar	2015 - 2020	Schindler

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

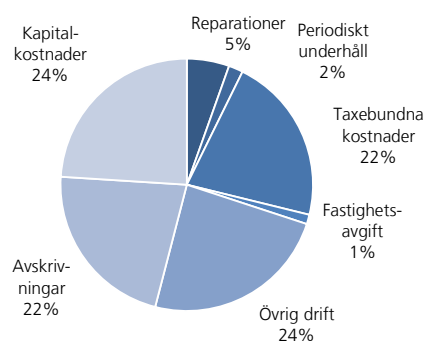
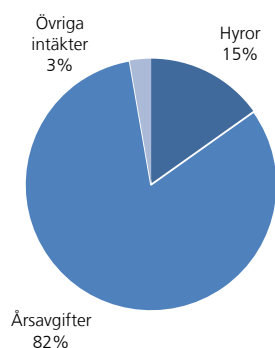
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltare	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Skadedjur	Nomor
Trädgård	Veterankraft
Hiss	Schindler
Varmvatten	Minol Mätteknik
Garageport	Hörman
Fiber	Stadsnätbolaget
Besiktningar	Dekra
Städning	Städpoolen
Gården	SveaTvå samfällighetsavtal
El	EON
Fjärrvärme	EON
Bredband	Bahnhof
Passagesystem	Stockholm Security
Gym	Casall
Sopsug	Envac
Grovavfall	Järfälla kommun
Förpackningar	Suez

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 024 253	6 422 506
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 403 177	4 579 542
Finansiella intäkter	21 209	15 277
Minskning kortfristiga fordringar	63 790	0
	4 488 176	4 594 819
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 020 253	1 882 722
Finansiella kostnader	897 421	994 630
Ökning av materiella anläggningstillgångar	165 073	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 455
Minskning av kortfristiga skulder	100 854	51 265
	3 183 601	2 993 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 328 828	8 024 253
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 304 575	1 601 747

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft 3 inkompatibla passage och bokningssystem varav några har varit föråldrade som gjort att det varit svårigheter med service samt reservdelar. Föreningen har därför installerat ett enhetligt system från en svensk tillverkare med huvudkontor i Järfälla, RCO.

Ett avtal har träffats med Bahnhof avseende kollektivt bredband för alla lägenheter.

Pergolan på gården har fått besiktningsanmärkningar och kommer därför att byggas och anpassas så att dessa undviks.

Hyresrabatt har beslutats om för lokalhyresgäster april-juni 2020.

Lån på 5-års löptid har löpt ut och lagts om hos Nordea och amortering påbörjas 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	674	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 816	1 788	1 648	1 556
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 075	13 075	13 075	13 075
Elkostnad/m ² totalyta	32	39	32	30
Värmekostnad/m ² totalyta	48	61	52	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	29	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	175	205	214
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	682	893	786	908
Nettoomsättning (tkr)	4 370	4 533	4 492	4 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 442 m² bostäder och 234 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	159 900 000	0	0	159 900 000
Fond för yttre underhåll	1 012 848	342 690	0	670 158
S:a bundet eget kapital	160 912 848	342 690	0	160 570 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 813 812	-342 690	893 065	2 263 437
Årets resultat	682 310	682 310	-893 065	893 065
S:a fritt eget kapital	3 496 122	339 620	0	3 156 502
S:a eget kapital	164 408 969	682 310	0	163 726 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	682 310
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 156 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 690
summa balanserat resultat	3 496 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 496 122
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 369 934	4 533 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 243	46 425
Summa rörelseintäkter		4 403 177	4 579 542
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 698 527	-1 555 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 557	-218 748
Personalkostnader	Not 6	-118 169	-108 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-824 402	-824 402
Summa rörelsekostnader		-2 844 655	-2 707 124
RÖRELSERESULTAT		1 558 522	1 872 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 209	15 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-897 421	-994 630
Summa finansiella poster		-876 213	-979 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		682 310	893 065
ÅRETS RESULTAT		682 310	893 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	226 577 834	227 402 236
Pågående byggnation	Not 9	165 073	0
Summa materiella anläggningstillgångar		226 742 907	227 402 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 792 907	227 452 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23	15 681
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 311 190	2 002 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 296	228 681
Summa kortfristiga fordringar		2 464 509	2 246 495
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 088 837	6 066 067
Summa kassa och bank		7 088 837	6 066 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 553 347	8 312 562
SUMMA TILLGÅNGAR		236 346 253	235 764 798

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 900 000	159 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 012 848	670 158
Summa bundet eget kapital		160 912 848	160 570 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 813 812	2 263 437
Årets resultat		682 310	893 065
Summa fritt eget kapital		3 496 121	3 156 502
SUMMA EGET KAPITAL		164 408 969	163 726 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	71 155 943	71 155 943
Summa långfristiga skulder		71 155 943	71 155 943
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		177 314	118 317
Skatteskulder		84 600	83 860
Övriga skulder		8 792	25 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	510 635	654 129
Summa kortfristiga skulder		781 341	882 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 346 253	235 764 798

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2020-2019	2018-2019
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	3 616 906	3 667 624
	Hyror lokaler momspliktiga	425 011	418 389
	Hyror garage/parkering moms	153 296	228 681
	Hyror förråd	89 100	93 150
	Hysesrabatt	-53 443	0
	Varmvattenintäkter	134 764	125 270
	Avgift andrahandsuthyrning	4 296	0
	Öresutjämning	5	2
		4 369 934	4 533 117

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Fakturerade kostnader	0	10 555
	Fakturerade kostnader moms	15 134	11 972
	Återbäring försäkringsbolag	12 594	10 048
	Övriga intäkter	5 515	13 850
		33 243	46 425

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 183	83 749
	Fastighetsskötsel beställning	5 404	23 268
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 597
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 041	37 769
	Snöröjning/sandning	0	199
	Städning entreprenad	157 796	158 744
	Hissbesiktning	13 607	7 721
	Gemensamma utrymmen	2 891	4 122
	Gård	6 492	8 720
	Serviceavtal	37 574	12 964
	Förbrukningsmateriel	35 271	72 817
	Teleport/hissanläggning	5 619	0
	Brandskydd	6 193	12 683
	Fordon	22	319
		368 093	441 674
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	20 075
	Lokaler	0	411
	Gemensamma utrymmen	7 334	1 694
	Sophantering/återvinning	7 043	1 240
	Entré/trapphus	14 989	938
	Lås	14 192	20 177
	Ventilation	2 728	0
	Elinstallationer	0	7 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 344
	Hiss	71 560	8 525
	Tak	13 358	0
	Garage/parkering	0	3 795
	Skador/klotter/skadegörelse	75 710	7 098
		206 914	91 071
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	41 230	0
	Lokaler	0	51 480
	Bastu/pool	14 559	0
	Entré/trapphus	10 132	0
	Elinstallationer	2 449	0
		68 370	51 480
	Taxebundna kostnader		
	El	184 420	220 391
	Värme	270 873	345 645
	Vatten	229 015	166 345
	Sophämtning/renhållning	121 858	121 747
		806 166	854 128
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 069	66 745
	Bredband	134 245	8 520
		206 314	75 265
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 670	41 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 698 527	1 555 548

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	3 713	2 494
	Medlemsinformation	1 454	279
	Tele- och datakommunikation	1 144	7 552
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 275
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 400	22 936
	Föreningskostnader	2 381	4 175
	Styrelseomkostnader	1 104	1 194
	Fritids- och trivselkostnader	4 075	935
	Förvaltningsarvode	123 016	119 251
	Administration	10 264	8 465
	Korttidsinventarier	15 108	12 159
	Konsultarvode	5 747	27 951
	Tidningar facklitteratur	0	3 551
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 530
		203 557	218 748

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 450	90 562
	Kostnadsersättningar	792	0
	Sociala kostnader	17 927	17 864
		118 169	108 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	824 402	824 402
		824 402	824 402

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	230 905 944	230 905 944	
	Utgående anskaffningsvärde	230 905 944	230 905 944	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 503 709	-2 679 307	
	Årets avskrivningar enligt plan	-824 402	-824 402	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 328 111	-3 503 709	
	Planenligt restvärde vid årets slut	226 577 834	227 402 236	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 025 525	66 025 525	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	85 106 000	73 182 000	
	Taxeringsvärde mark	29 124 000	26 011 000	
		114 230 000	99 193 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	110 000 000	95 000 000	
	Lokaler	4 230 000	4 193 000	
		114 230 000	99 193 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-06-30	2019-06-30	
	Passage- och bokningssystem	165 073	0	
		165 073	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30
	500 aktier i Svea Ett Parkering AB	50 000	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30	
	Skattekonto	43 941	43 572	
	Klientmedel hos SBC	2 239 990	1 958 186	
	Fordringar	27 259	375	
		2 311 190	2 002 133	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30	
	Upplupen intäkt Svea Ett Parkering AB	153 296	228 681	
		153 296	228 681	

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	670 158	372 579
	Reservering enligt stadgar	342 690	297 579
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 012 848	670 158

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
	Nordea 0,920 %	24 000 000	24 000 000	2025-03-19
	Danske Bank 1,000 %	24 000 000	24 000 000	2021-03-31
	Handelsbanken 0,880 %	23 155 943	23 155 943	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	71 155 943	71 155 943	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		71 155 943	71 155 943	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 155 943 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	73 000 000	73 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Arvoden	96 600	93 750
	Sociala avgifter	30 352	29 456
	Ränta	35 242	242 977
	Avgifter och hyror	348 441	287 946
		510 635	654 129

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Pergolan på gården har fått besiktningsanmärkning och kommer därför att byggas om.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 6 / 10 2020



Bengt Olof Larsson
Ordförande



Anna M K Aspsäter Fasheyi
Ledamot



Bengt Gunnar Lindqvist
Ledamot



Emma Märtha Marianne Sernstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 10 2020



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Ett
Org.nr. 769626-1689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Ett för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Ett för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 oktober 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 616 000	3 616 906	3 690 000
Hyror lokaler momspliktiga	427 000	425 011	422 000
Hyror garage/parkering moms	230 000	153 296	0
Hyror förråd	89 000	89 100	87 000
Hysesrabatt	0	-53 443	0
Varmvattenintäkter	137 000	134 764	135 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 296	0
Öresutjämning	0	5	0
Fakturerade kostnader moms	0	15 134	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 594	0
Övriga intäkter	0	5 515	0
	4 499 000	4 403 177	4 334 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-88 000	-81 183	-86 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-5 404	-26 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-34 000	-16 041	-22 000
Städning entreprenad	-166 000	-157 796	-157 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
Hissbesiktning	-9 000	-13 607	-9 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	-2 891	-8 000
Gård	-9 000	-6 492	-7 000
Serviceavtal	-14 000	-37 574	-22 000
Förbrukningsmateriel	-44 000	-35 271	-25 000
Teleport/hissanläggning	0	-5 619	0
Brandskydd	-14 000	-6 193	-23 000
Fordon	0	-22	0
	-429 000	-368 093	-389 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-84 000	0	-73 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 334	0
Sophantering/återvinning	0	-7 043	0
Entré/trapphus	0	-14 989	0
Lås	0	-14 192	0
Ventilation	0	-2 728	0
Hiss	0	-71 560	0
Tak	0	-13 358	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-75 710	0
	-84 000	-206 914	-73 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-41 230	0
Bastu/pool	0	-14 559	0
Entré/trapphus	0	-10 132	0
Elinstallationer	0	-2 449	0
	0	-68 370	0
Taxebundna kostnader			
El	-230 000	-184 420	-188 000
Värme	-360 000	-270 873	-310 000
Vatten	-167 000	-229 015	-186 000
Sophämtning/renhållning	-127 000	-121 858	-117 000
	-884 000	-806 166	-801 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-72 069	-70 000
Bredband	-9 000	-134 245	-18 000
	-79 000	-206 314	-88 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 300	-42 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-370	0
	-42 000	-42 670	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 713	-4 000
Medlemsinformation	-1 000	-1 454	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-1 144	-8 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	-1 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-27 400	-24 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 381	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 104	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-4 075	-1 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-123 016	-122 000
Administration	-11 000	-10 264	-14 000
Korttidsinventarier	0	-15 108	0
Konsultarvode	0	-5 747	0
Tidningar facklitteratur	-4 000	0	-3 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 800	-7 000
	-192 000	-203 557	-192 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 500	-99 450	-61 500
Bilersättning skattefri	0	-792	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-17 927	-20 000
	-110 500	-118 169	-82 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-825 000	-824 402	-825 000
	-825 000	-824 402	-825 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 645 500	-2 844 655	-2 493 000
RÖRELSERESULTAT	1 853 500	1 558 522	1 841 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	21 109	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	101	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-1 165 000	-897 395	-1 165 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	-1 165 000	-876 213	-1 165 000
RESULTAT	688 500	682 310	676 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE