



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea-Frej



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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-Frej

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Kerstin Birgitta Andersson	Ordförande
Angelica Eva Suraga	Sekreterare
Astrid Ulla Maria Croona Samec	Ledamot
Sven Oskar Sternulf	Ledamot

Nicklas Olle Bosäter	Suppleant
Björn Wiktor Emanuel Sjövall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Andreas Carlborg
Kent Hietala

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 15	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

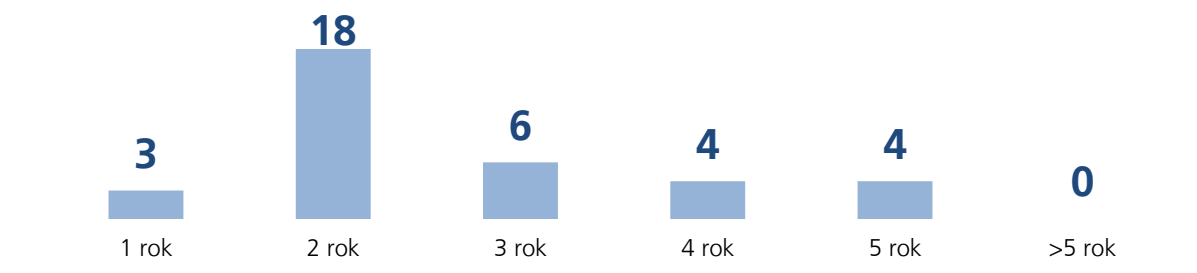
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 098 m², varav 2 778 m² utgör lägenhetsyta och 320 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ej uthyrd	320 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skyddsutrustning på tak för inspektionsluckor för ventilation	2020	
Byte av 2 takfläktar	2020	
Renovering av fönsterramar (puts och armeringsjärn)	2019	
Sotning av rökkanaler	2019	
Byte av ventilationsfläkt	2018	
Renovering av ytterdörrar	2018	
Renovering uthyrd del av källare	2015 - 2016	
Byte källardörrar	2012	
Ventilationsarbete Källare	2012	förbättrar även radonproblem
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörr till lokal	2021	Beroende på ev hyresgäst
Ta bort asbest i källaren	2021	
Dränering av huset	2023-2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Städpoolen AB
Teknisk förvaltning	Jakobson Property

Föreningens ekonomi

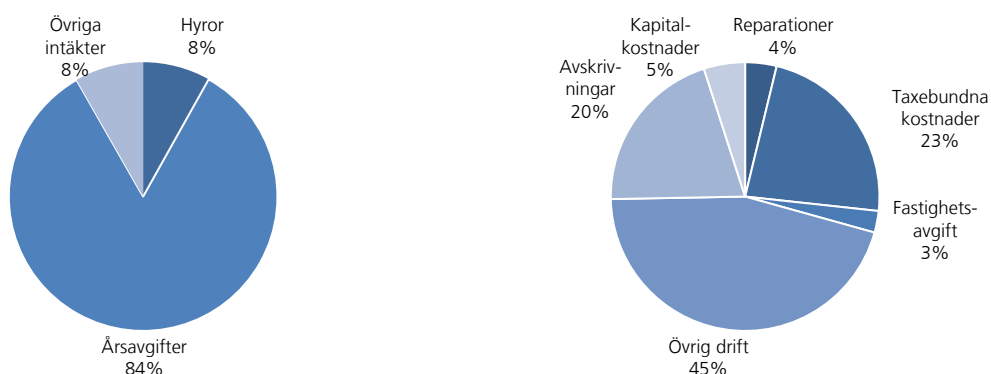
Föreningens ekonomi är påverkad relaterat till outhyrd lokal, vilket betyder att ytterligare avgiftshöjningar under 2021 kan bli aktuella.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-04 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	524 839	616 446
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 285 419	1 598 566
Finansiella intäkter	4	-27
Balkongfond	4 800	4 800
Ökning av långfristiga skulder	2 300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	791 944
	3 590 223	2 395 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 962 099	2 386 488
Finansiella kostnader	129 838	99 706
Ökning av kortfristiga fordringar	2 019	696
Minskning av kortfristiga skulder	1 090 482	0
	3 184 439	2 486 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	930 624	524 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	405 784	-91 607

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen i föreningen har varit outhyrd sedan april 2020, då North Pole flyttade ut efter domslut i rättegångsförhandlingar.

Marknadsföring av lokal pågår men vid årsskiftet finns ingen hyresgäst.

Nytt avtal har ingåtts med Jakobsen Property med teknisk förvaltning där även fastighetsskötare ingår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	387	378	378	378
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 960	3 132	3 132	3 132
Elkostnad/m ² totalyta	17	22	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	133	138	139	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	32	32	30
Soliditet (%)	76	78	80	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 340	-1 421	-629	-457
Nettoomsättning (tkr)	1 278	1 599	1 582	1 537

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 778 m² bostäder och 320 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	27 859 782	0	0	27 859 782
Upplåtelseavgifter	16 303 940	0	0	16 303 940
Fond för yttre underhåll	551 113	317 850	-447 029	680 292
Balkongfond	23 550	4 800	0	18 750
S:a bundet eget kapital	44 738 385	322 650	-447 029	44 862 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 582 272	-317 850	-974 219	-7 290 203
Årets resultat	-1 340 108	-1 340 108	1 421 248	-1 421 248
S:a ansamlad förlust	-9 922 380	-1 657 958	447 029	-8 711 451
S:a eget kapital	34 816 005	-1 335 308	0	36 151 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 340 108
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 264 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 850
summa balanserat resultat	-9 922 380

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 922 380
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 277 855	1 598 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 564	1
Summa rörelseintäkter		1 285 419	1 598 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 039 376	-1 449 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-859 666	-872 923
Personalkostnader	Not 6	-63 057	-64 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 593	-533 593
Summa rörelsekostnader		-2 495 693	-2 920 081
RÖRELSERESULTAT		-1 210 274	-1 321 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 838	-99 706
Summa finansiella poster		-129 834	-99 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 340 108	-1 421 248
ÅRETS RESULTAT		-1 340 108	-1 421 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	45 102 241	45 635 834
Summa materiella anläggningstillgångar	45 102 241	45 635 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 102 241	45 635 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	998 277	590 473
Summa kortfristiga fordringar	998 277	590 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	998 277	590 473
SUMMA TILLGÅNGAR	46 100 518	46 226 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll	Not 10	551 113	680 292
Balkongfond		23 550	18 750
Summa bundet eget kapital		44 738 385	44 862 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 582 272	-7 290 203
Årets resultat		-1 340 108	-1 421 248
Summa fritt eget kapital		-9 922 380	-8 711 451
SUMMA EGET KAPITAL		34 816 005	36 151 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 800 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	8 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 200 000	0
Leverantörsskulder		53 326	650 103
Skatteskulder		137 210	133 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 977	591 312
Summa kortfristiga skulder		4 484 513	1 374 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 100 518	46 226 308

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Larm	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 075 007	1 051 349
Hyror lokaler	104 280	411 441
Kabel-TV intäkter	35 700	35 700
Bredbandsintäkter	49 219	55 875
Vatten-/värmeintäkter	8 915	35 658
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	8 525
Öresutjämning	5	17
	1 277 855	1 598 565

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	7 564	1
		7 564	1
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 335	36 657
	Fastighetsskötsel beställning	18 651	25 484
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 438	0
	Städning entreprenad	43 295	48 872
	Städning enligt beställning	6 641	0
	Sotning	0	6 411
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 750	5 625
	Hissbesiktning	2 700	2 625
	Gård	804	0
	Serviceavtal	5 973	10 391
	Förbrukningsmateriel	2 271	650
	Teleport/hissanläggning	4 470	0
	Störningsjour och larm	6 556	0
	Fordon	0	938
		134 884	137 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 688	0
	Tvättstuga	0	2 901
	Entré/trapphus	0	4 703
	Lås	0	1 700
	Installationer	1 100	0
	VVS	6 765	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 775
	Ventilation	67 795	17 912
	Elinstallationer	0	8 435
	Hiss	13 491	5 566
	Skador/klotter/skadegörelse	7 100	0
		99 939	44 992
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	35 000
	Fasad	0	399 079
	Fönster	0	12 950
		0	447 029
	Taxebundna kostnader		
	El	53 203	66 781
	Värme	412 889	428 407
	Vatten	63 345	50 643
	Sophämtning/renhållning	72 694	54 999
		602 131	600 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 540	54 969
	Kabel-TV	18 947	37 832
	Bredband	55 421	58 131
		132 908	150 932
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 515	67 695
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 039 376	1 449 130

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	698 129	745 744
	Revisionsarvode extern revisor	44 046	36 131
	Föreningskostnader	438	2 405
	Förvaltningsarvode	79 868	78 654
	Administration	7 626	2 110
	Konsultarvode	24 375	2 737
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		859 666	872 923
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 057	14 435
		63 057	64 435
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	163 366	163 366
	Förbättringar	370 227	370 227
		533 593	533 593
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 880 878	51 880 878
	Utgående anskaffningsvärde	51 880 878	51 880 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 245 043	-5 711 450
	Årets avskrivningar enligt plan	-533 593	-533 593
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 778 637	-6 245 043
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 102 241	45 635 834
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 747 310	16 747 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 950 000	29 950 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
		105 950 000	105 950 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	1 950 000	1 950 000
		105 950 000	105 950 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	67 653	65 634
	Klientmedel hos SBC	930 624	524 839
		998 277	590 473

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	680 292	362 442
	Reservering enligt stadgar	317 850	317 850
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-447 029	0
	Vid årets slut	551 113	680 292

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,750 %	1 000 000	0	2022-01-03
Nordea	0,730 %	1 300 000	0	2021-11-11
Nordea	1,200 %	2 800 000	2 800 000	2024-11-20
Nordea	1,560 %	3 000 000	3 000 000	2023-09-20
Nordea	1,100 %	2 900 000	2 900 000	2021-09-15
	Summa skulder till kreditinstitut	11 000 000	8 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 200 000	0	
		6 800 000	8 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 373 500	17 373 500
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 987	3 643
	Avgifter och hyror	88 990	202 751
	Rättegångskostnader	0	384 918
		93 977	591 312

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En långdragen tvist med hyresgästen i lokalen är avslutad och dom är avkunnad. Hyresgästen (Nort Pole) har flyttat ut i april 2020. Marknadsföring av lokalen pågår och 2 presumtiva hyresgäster är i dagsläget intresserade.

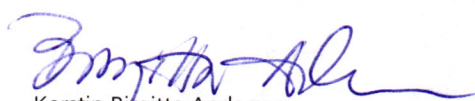
För att anpassa lokalen till kommande hyresgäst kommer ev. litet pentry att byggas samt ytterdörr kommer att bytas. Kostnad för renovering är under förhandling.

Föreningen planerar för avgiftshöjning relaterat till outhyrd lokal.

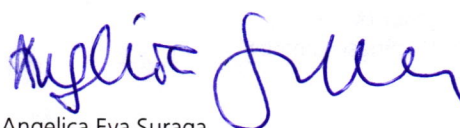
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

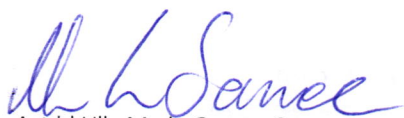
STOCKHOLM den 18 / 3 2021



Kerstin Birgitta Andersson
Ordförande



Angelica Eva Suraga
Sekreterare



Astrid Ulla Maria Croona Samec
Ledamot



Sven Oskar Sternulf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ab



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea-Frej, org.nr 716420-0607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea-Frej 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra 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 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.

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 Svea-Frej 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 revisorssed i Sverige och 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

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:

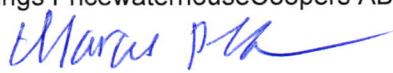
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår professionella 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 den 30/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 082 000	1 075 007	1 051 000
Hyrer lokaler	0	104 280	411 000
Kabel-TV intäkter	35 000	35 700	35 000
Bredbandsintäkter	46 000	49 219	55 000
Vatten-/värmeintäkter	36 000	8 915	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	7 564	0
	1 199 000	1 285 419	1 588 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 000	-30 335	-34 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-18 651	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-6 438	0
Städning entreprenad	-51 000	-43 295	-38 000
Städning enligt beställning	-10 000	-6 641	-10 000
Sotning	-7 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 750	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 700	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-804	-3 000
Serviceavtal	-11 000	-5 973	-18 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 271	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 470	-2 000
Störningsjour och larm	0	-6 556	0
Brandskydd	0	0	-9 000
	-147 000	-134 884	-139 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	-3 688	-90 000
Hyreslägenheter	0	0	150 000
Tvättstuga	0	0	50 000
Installationer	0	-1 100	0
VVS	0	-6 765	0
Ventilation	0	-67 795	0
Hiss	0	-13 491	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 100	0
	-66 000	-99 939	110 000
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-53 203	-68 000
Värme	-446 000	-412 889	-448 000
Vatten	-51 000	-63 345	-60 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-72 694	-67 000
	-625 000	-602 131	-643 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-58 540	-56 000
Kabel-TV	-40 000	-18 947	-39 000
Bredband	-61 000	-55 421	-61 000
	-159 000	-132 908	-156 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 000	-69 515	-67 726
	-68 000	-69 515	-67 726

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-698 129	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-44 046	-37 000
Föreningskostnader	-3 000	-438	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-79 868	-81 000
Administration	-3 000	-7 626	-4 000
Konsultarvode	0	-24 375	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
	-133 000	-859 666	-135 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-13 057	-16 000
	-67 000	-63 057	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-164 000	-163 366	-164 000
Förbättringar	-371 000	-370 227	-371 000
	-535 000	-533 593	-535 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 800 000	-2 495 693	-1 632 726
RÖRELSERESULTAT	-601 000	-1 210 274	-44 726
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-42	0
Låneräntor	-100 000	-129 814	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-24	0
	-100 000	-129 834	-100 000
RESULTAT	-701 000	-1 340 108	-144 726

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