
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Svea
Org nr: 789200-0600



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svea får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-13. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 405 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 163 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 568 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år då en fasadrenovering genomfördes.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 423% till 209%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 214 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter och två lokaler. Fastighetens adress är Sveavägen 19 A-C i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	9
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	3
Antal p-platser	21

Total bostadsarea 1 724 m²

Total lokalarea 214 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 52 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades 2020. Den 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 160 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasad-lagning husgrund	2016
Nya balkonger-inglasning	2014
Renovering lokal	2012
Dörrbyte	2008
Stambyte	2004
Renovering tak-fasad	2002
Fönsterbyte	1999
Renovering av tvättstuga, ny tvättutrustning	2017
Dränering	2017
Renovering fasad	2019

Planerade underhåll

Beskrivning
Byte elsystem
Byte fjärrvärmecentral



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Palmqvist	Ordförande	2021
Linda Forsberg	Ledamot	2022
Magnus Kronhamn	Ledamot	2021
Mikael Jarl	Ledamot	2022
Christina Olsson	Ledamot	2021
Maria Perälä	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Margreth Fernandez Escamilla	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Redovis Revision, Magnus Lundberg	Auktoriserad revisor 2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01, då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

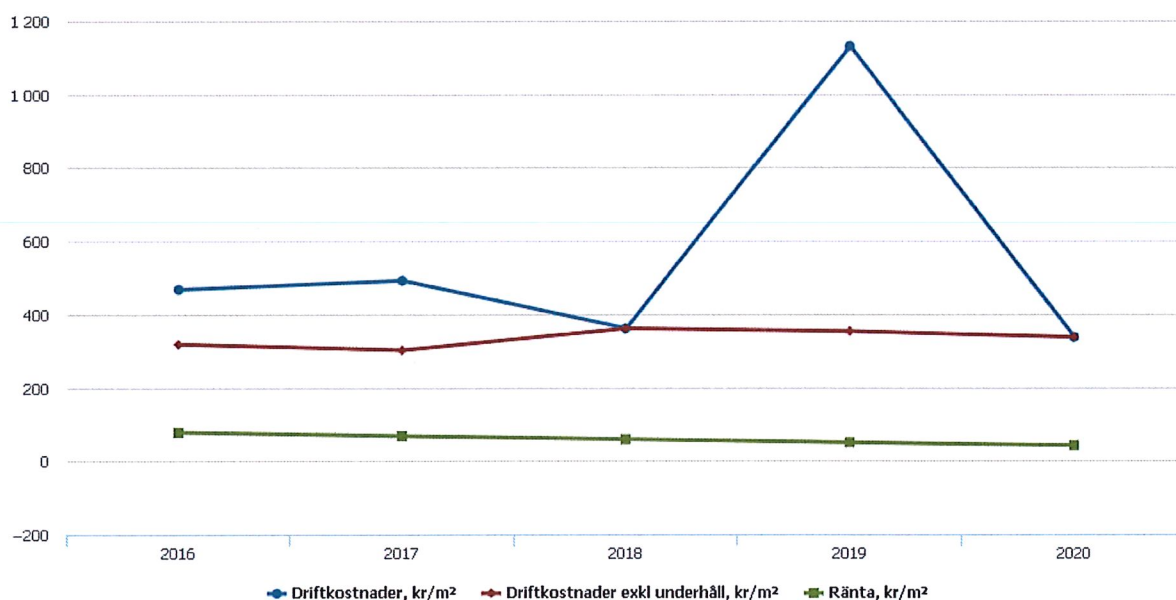
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl är tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Föreningens övergripande mål är att föreningen ska bidra till en hållbar utveckling och sträva efter minsta möjliga miljöpåverkan. Krav enligt lagar och förordningar ska alltid vara lägsta nivå i föreningens miljöarbete. Vi ska genomföra fortlöpande förbättringsåtgärder, verka för minskad användning av värme, el och vatten. Avfallshanteringen ska möjliggöra effektiv avlämning och omhändertagande av återvinningsbart material. Vid upphandling av material, produkter och maskiner ska de med minsta möjliga påverkan på miljön i första hand väljas. Föreningens bostäder och lokaler ska hålla en god standard och vara sunda. Miljömålen ska stå i rimlig proportion mot vad som kan anses tekniskt och ekonomiskt genomförbart och försvarbart.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 300	1 290	1 263	1 266	1 264
Resultat efter finansiella poster	405	-1 163	302	34	65
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	83	72	68	59
Balansomslutning	6 973	6 752	7 258	7 350	7 307
Soliditet %	20	15	25	25	25
Likviditet %	209	423	701	374	458
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	608	608	608
Driftkostnader, kr/m ²	337	1 131	361	492	468
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	353	361	302	318
Ränta, kr/m ²	42	50	59	68	78
Lån, kr/m ²	2 756	2 838	2 554	2 629	2 705



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 530	126 147	0	333 759	1 628 677	-1 163 421
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				184 148	-184 148	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 163 421	1 163 421
Reservering underhållsfond				160 000	-160 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						404 776
Vid årets slut	59 530	126 147	0	677 907	121 108	404 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	281 108
Årets resultat	404 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-160 000
Summa	525 884

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	525 848
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 299 615	1 290 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 437	168 032
Summa rörelseintäkter		1 486 052	1 458 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-653 540	-2 191 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 887	-144 364
Personalkostnader	Not 6	-32 486	-26 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-163 233	-166 683
Summa rörelsekostnader		-1 004 146	-2 529 610
Rörelseresultat		481 906	-1 071 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 026	5 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 156	-97 374
Summa finansiella poster		-77 130	-92 204
Resultat efter finansiella poster		404 776	-1 163 421
Årets resultat		404 776	-1 163 421



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 781 636	4 944 869
Summa materiella anläggningstillgångar		4 781 636	4 944 869
Summa anläggningstillgångar		4 781 636	4 944 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 334	29 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 694	81 280
Summa kortfristiga fordringar		110 028	111 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 081 358	1 696 118
Summa kassa och bank		2 081 358	1 696 118
Summa omsättningstillgångar		2 191 386	1 807 218
Summa tillgångar		6 973 022	6 752 087



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	185 677	185 677	
Fond för yttre underhåll	677 907	333 759	
Summa bundet eget kapital	863 584	519 436	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	121 108	1 628 677	
Årets resultat	404 776	-1 163 421	
Summa fritt eget kapital	525 884	465 256	
Summa eget kapital	1 389 467	984 691	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 533 800	5 340 420
Summa långfristiga skulder		4 533 800	5 340 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	806 620	159 968
Leverantörsskulder		40 270	43 305
Skatteskulder		12 003	7 096
Övriga skulder		17 073	11 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 789	205 472
Summa kortfristiga skulder		1 049 755	426 975
Summa eget kapital och skulder		6 973 022	6 752 087



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	100
Standardförbättringar	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 089 708	1 089 708
Årsavgifter, lokaler	120 372	120 372
Hyrer, garage	7 200	7 200
Hyrer, p-platser	12 906	12 921
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-83	-216
Elavgifter	69 512	60 376
Summa nettoomsättning	1 299 615	1 290 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	60 900	46 545
Balkonginglasning	116 640	116 640
Övriga ersättningar	7 318	4 849
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	1 581	0
Summa övriga rörelseintäkter	186 437	168 032

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-1 507 568
Reparationer	-51 993	-16 464
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 271	-47 763
Försäkringspremier	-29 181	-22 682
Kabel- och digital-TV	-79 477	-48 632
Sotning	0	-572
Obligatoriska besiktningar	-724	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 915	-32 486
Snö- och halkbekämpning	-26 813	-70 967
Förbrukningsinventarier	-2 464	-3 648
Fordons- och maskinkostnader	0	-249
Vatten	-61 340	-80 329
Fastighetsel	-85 120	-87 612
Uppvärmning	-222 005	-237 131
Sophantering och återvinning	-29 691	-25 112
Förvaltningsarvode drift	-7 546	-10 469
Summa driftskostnader	-653 540	-2 191 683



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 220	-121 690
Arvode, yrkesrevisorer	-12 796	-11 083
Kreditupplysningar	-2 813	-2 220
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 936	-4 186
Bankkostnader	-1 904	-1 901
Övriga externa kostnader	-3 218	-3 284
Summa övriga externa kostnader	-154 887	-144 364

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-11 250	-11 500
Sammanträdesarvoden	-13 801	-9 350
Sociala kostnader	-7 435	-6 029
Summa personalkostnader	-32 486	-26 879

Föreningen har ingen anställd personal.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 540	-12 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-150 693	-154 143
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-163 233	-166 683



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 026	5 170
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 026	5 170

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 254 000	4 076 369
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	7 326 032	4 503 663
Anslutningsavgifter	111 598	111 598
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 751 630	8 751 630

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 175 339	-1 162 799
Anslutningsavgifter	-111 598	-111 598
Tillkommande utgifter	-2 519 824	-2 365 681
	-3 806 761	-3 640 078

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-12 540	-12 540
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-150 693	-154 143
	-163 233	-166 683

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 969 994	-3 806 761
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	66 121	77 661
Mark	60 000	60 000
Tillkommande utgifter	4 655 515	4 806 208

Taxeringsvärden

Bostäder	15 900 000	15 900 000
Lokaler	783 000	783 000

Totalt taxeringsvärde

	16 683 000	16 683 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 143 000</i>	<i>12 143 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 540 000</i>	<i>4 540 000</i>



Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 724 097	1 320 071
Transaktionskonto	357 261	376 047
Summa kassa och bank	2 081 358	1 696 118

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 340 420	5 500 388
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-806 620	-159 968
Långfristig skuld vid årets slut	4 533 800	5 340 420

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-03-01	684 988,00	0,00	19 168,00	665 820,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-30	365 500,00	0,00	34 000,00	331 500,00
SWEDBANK	1,94%	2022-10-25	688 700,00	0,00	19 400,00	669 300,00
SWEDBANK	1,63%	2023-09-25	1 496 000,00	0,00	34 000,00	1 462 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-07-30	696 500,00	0,00	14 000,00	682 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-03-01	688 700,00	0,00	19 400,00	669 300,00
SWEDBANK	1,25%	2025-09-27	880 000,00	0,00	20 000,00	860 000,00
Summa			5 500 388,00	0,00	159 968,00	5 340 420,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas. Under nästa räkenskapsår förväntas föreningen amortera 159 968 kr.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 085 100	6 085 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Emil Palmqvist

Linda Forsberg

Magnus Kronhamn

Maria Perälä

Christina Olsson

Mikael Jarl, avflyttad från föreningen
Suppleant Anne-Margreth Escamilla

—

Min revisionsberättelse har lämnats

Redovis Revision AB

Magnus Lundberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557444866486

Dokument

209208_Årsredovisning_2020

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-04-07 16:05:54 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-26 11:42:58 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Inger Olsson (IO)

BRF Svea (Ledamot)

kicki.ohlsson77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Inger Christina Olsson"

Signerade 2021-04-13 17:32:35 CEST (+0200)

Magnus Lundberg (ML)

BRF Svea (Auktoriserad revisor)

magnus.lundberg@redovis.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Magnus Lundberg"

Signerade 2021-04-07 16:09:27 CEST (+0200)

Magnus Kronhamn (MK)

BRF Svea (Ledamot)

magnus.kronhamn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jakob Magnus Kronhamn"

Signerade 2021-04-09 16:27:31 CEST (+0200)

Linda Forsberg (LF)

BRF Svea (Ledamot)

lin21for@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA FORSBERG"

Signerade 2021-04-26 11:42:58 CEST (+0200)

Maria Perälä (MP)

Anne Fernandez Escamilla (AFE)



Verifikat

Transaktion 09222115557444866486

BRF Svea (Ledamot)
matoma_87@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA PERÅLÄ"
Signerade 2021-04-15 11:53:30 CEST (+0200)

BRF Svea (Suppleant)
annemargreth.escamilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anne Margret Fernandez Escamilla"
Signerade 2021-04-07 16:49:25 CEST (+0200)

Emil Palmqvist (EP)
BRF Svea (Ordförande)
emil.eriksson.palmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil
Jonathan T Eriksson Palmqvist"
Signerade 2021-04-21 16:28:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Svea

Org.nr 789200-0600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svea för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 för räkenskapsåret 2020 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 betryggande 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:

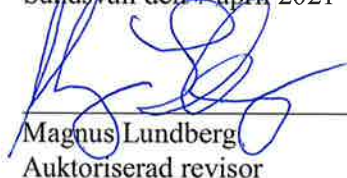
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 7 april 2021


Magnus Lundberg
Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF Svea

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Svea 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