

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr 769601-6273

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swea avger följande årsredovisning.

Styrelsens säte: Umeå

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Swea är en privat bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1996-07-31. Fastigheten färdigställdes 2002 varvid inflyttning skedde.

Ingen bostadsrätt har bytt ägare under 2019.

Årsavgiften har varit oförändrad. Den sänktes 2018 från 650kr per kvm till 635 kr per kvm. I avgiften ingår värme, såväl kall som varmvatten, bredband 100/100, TV/ComHem samt telefon.

Under året har hissen reparerats. I övrigt har inget inträffat, som inte kunnat hänföras till normalt underhåll och normala reparationer inom ramen för driftsbudgeten. Vi har följt vår underhållsplan.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Monica Henriksson.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Claes Henriksson	ledamot
Zarah Englund	ledamot
Håkan Borg	ledamot
Leif Granskog	suppleant
Margot Jonsson	suppleant

Revisorer

Stefan Lindahl, Ernst & Young AB

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening . 

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyresintäkter	690	688	703	740
Resultat efter finansiella poster	13	36	103	150
Soliditet (%)	51,9	51,9	51,8	51,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 307 000	350 607	1 079 818	36 616	7 774 041
Disposition enligt årsstämmbeslut:			36 616	-36 616	0
Avsättning till underhållsfond		37 200	-37 200		0
Årets resultat				12 580	12 580
Belopp vid årets utgång	6 307 000	387 807	1 079 234	12 580	7 786 621

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 079 234
årets vinst	12 580
	1 091 814

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	37 200
i ny räkning överföres	1 054 614
	1 091 814



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		689 706	687 636
Övriga rörelseintäkter		36 897	35 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		726 603	723 156
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-422 935	-393 065
Fastighetsadministration	4	-47 373	-49 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 644	-137 644
Summa rörelsekostnader		-607 952	-580 469
Rörelseresultat		118 651	142 687
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-9 600	-9 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 471	-96 471
Summa finansiella poster		-106 071	-106 071
Resultat efter finansiella poster		12 580	36 616
Resultat före skatt		12 580	36 616
Årets resultat		12 580	36 616

9

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 927 487	14 065 131
Summa materiella anläggningstillgångar		13 927 487	14 065 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	86 400	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 400	96 000
Summa anläggningstillgångar		14 013 887	14 161 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50	44
Summa kortfristiga fordringar		50	44
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		977 037	807 595
Summa kassa och bank		977 037	807 595
Summa omsättningstillgångar		977 087	807 639
SUMMA TILLGÅNGAR		14 990 974	14 968 770 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 307 000	6 307 000
Fond för yttre underhåll		387 807	350 607
Summa bundet eget kapital		6 694 807	6 657 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 079 234	1 079 818
Årets resultat		12 580	36 616
Summa fritt eget kapital		1 091 814	1 116 434
Summa eget kapital		7 786 621	7 774 041
<i>Långfristiga skulder</i>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 049 444	7 049 444
Summa långfristiga skulder		7 049 444	7 049 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		32 088	31 560
Övriga skulder		2 010	2 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 811	111 507
Summa kortfristiga skulder		154 909	145 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 990 974	14 968 770 <i>Q</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Hyror/månadsavgift ej moms	662 796	663 026
Hyror bilplats	26 910	24 610
Övriga intäkter	36 897	35 520
	726 603	723 156

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	33 985	34 908
Reparation och underhåll	47 794	32 009
El	40 256	44 955
Uppvärmning	109 464	104 619
Vatten	29 179	33 314
Sophämtning	14 426	18 882
Fastighetsavgift	16 308	16 944
Övriga fastighetskostnader	131 523	107 434
	422 935	393 065

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
Ingående avskrivningar	-2 236 715	-2 099 071
Årets avskrivningar	-137 644	-137 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 374 359	-2 236 715
Utgående redovisat värde	13 927 487	14 065 131

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar, andelar Kvarkenvind Ek Förening

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 000	192 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 000	192 000
Ingående nedskrivningar	-96 000	-86 400
Årets nedskrivningar	-9 600	-9 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-105 600	-96 000
Utgående redovisat värde	86 400	96 000

Not 7 Långfristiga skulder

Inga förutbestämda amorteringsplaner föreligger

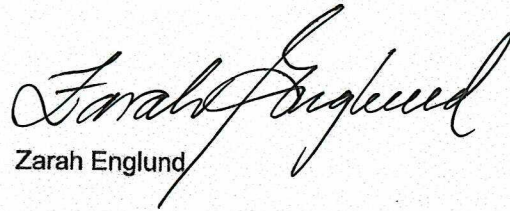
Umeå

13 15

2020



Claes Henriksson
Ordförande



Zarah Englund



Håkan Borg

Min revisionsberättelse har lämnats

25 / 5

2020



Stefan Lindahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Swea, org.nr 769601-6273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Swea för år 2019.

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 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av Brf Swea för år 2019 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 revisionssed 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 trygghande 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
- 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 25/5 2020



Stefan Lindahl
Auktoriserad revisor