

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Svärdsiljan
Org nr: 778000-1645



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Svärdsililjan

Tid: Måndagen den 18 maj 2020 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut om arvoden.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamot Ove Jansson och Martina Berggren samt suppleanterna Anna-Carin Dahl och Linnea Scheid.
13. Val av revisor och suppleanter.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga anmälda ärenden.
16. Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen fastställa sin begäran hos styrelsen inom en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdsiljan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader under året. De kostnader som ökat under året är främst kopplade till underhåll, reparationer, snö- och halkbekämpning samt taxebundna kostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån och amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 918% till 866%. I resultatet ingår avskrivningar med 721 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 339 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärdsiljan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Svärdsiljegatan 5, 7, 9, 11 och 13 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
12	21	66	18	117

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
5	24	53

Total tomtarea 11 415 m²

Total bostadsarea 5 932 m²

Total lokalarea 170 m²

Årets taxeringsvärde 38 157 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 293 000 kr

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 145 tkr och planerat underhåll för 290 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 454 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 245 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 61 032 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 034 tkr (342 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 906 tkr (321 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fönsterarbeten	77 782
Motorvärme	212 645

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Thornström	Ordförande	2021
Ove Jansson	Vice ordförande	2020
Kjell Nordström	Ledamot	2021
Martina Berggren	Ledamot	2020
Walther Genberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Carin Dahl	Suppleant	2020
Linnea Scheid	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Svedberg	Förtroendevald revisor	2020
Heléne Majjgren	BoRevision AB	2020

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

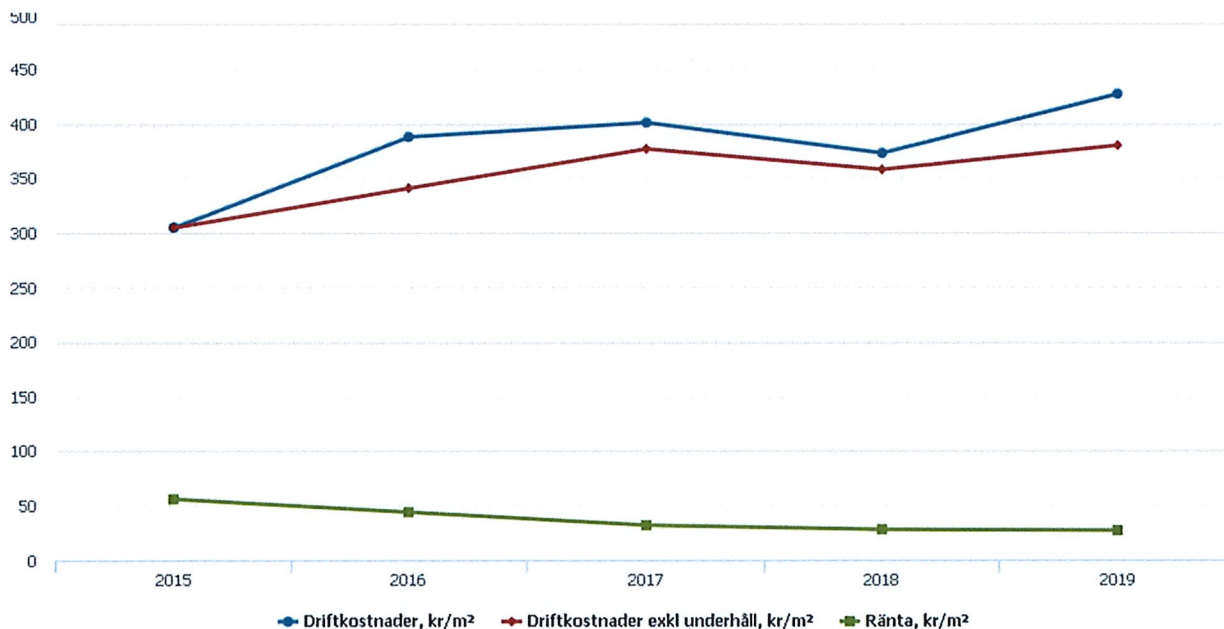
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Under året har 13 personer tillkommit som medlemmar. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer och på bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna avgiften oförändrad från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). *mw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 689	4 490	4 386	4 266	4 270
Resultat efter finansiella poster	618	702	876	446	1 040
Årets resultat	618	702	876	446	1 040
Resultat exklusive avskrivningar	1 339	1 446	1 596	1 166	1 760
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-567	-521	1 046	616	1 210
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	312	323	90	90	90
Balansomslutning	16 723	17 278	16 839	17 795	17 441
Soliditet %	41	36	33	26	24
Likviditet %	866	918	721	709	661
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	709	695	675	675
Driftkostnader, kr/m ²	427	373	401	388	305
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	380	358	377	341	305
Ränta, kr/m ²	27	28	32	44	56
Underhållsfond, kr/m ²	1 202	938	629	237	194
Lån, kr/m ²	1 465	1 670	1 692	1 990	2 018



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 600	358 620	5 720 963	-695 416	701 900
Disposition enl. årsstämmobeslut				701 900	-701 900
Reservering underhållsfond			1 906 000	-1 906 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-290 427	290 427	
Årets resultat					618 376
Vid årets slut	160 600	358 620	7 336 536	-1 609 089	618 376

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	6 485
Årets resultat	618 376
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 906 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 427
Summa	-990 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 990 712**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 689 386	4 490 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 517	34 318
Summa rörelseintäkter		4 716 903	4 524 779
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 608 158	-2 274 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 917	-537 810
Personalkostnader	Not 6	-82 033	-111 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 682	-720 682
Summa rörelsekostnader		-3 981 790	-3 643 882
Rörelseresultat		735 113	880 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 251	12 928
Nedskrivning av kortfristig placering		24 110	-24 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-165 098	-167 814
Summa finansiella poster		-116 737	-178 996
Resultat efter finansiella poster		618 376	701 900
Årets resultat		618 376	701 900

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 444 003	8 164 685
Summa materiella anläggningstillgångar		7 444 003	8 164 685
Summa anläggningstillgångar		7 444 003	8 164 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	2 508	50 762
Övriga fordringar	Not 12	186 636	184 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	260 853	249 862
Summa kortfristiga fordringar		449 997	485 143
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 378 650	2 343 070
Summa kortfristiga placeringar		2 378 650	2 361 362
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 449 997	6 284 872
Summa kassa och bank		6 449 997	6 284 872
Summa omsättningstillgångar		9 278 643	9 131 377
Summa tillgångar		16 722 646	17 277 770

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		519 220	519 220
Fond för yttre underhåll		7 336 536	5 720 963
Summa bundet eget kapital		7 855 756	6 240 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 609 088	-695 416
Årets resultat		618 376	701 900
Summa fritt eget kapital		-990 712	6 485
Summa eget kapital		6 865 044	6 246 668
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 786 209	10 038 705
Summa långfristiga skulder		8 786 209	10 038 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	152 496	152 496
Leverantörsskulder	Not 17	254 775	262 664
Övriga skulder	Not 18	80 312	85 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	583 810	492 047
Summa kortfristiga skulder		1 071 394	992 397
Summa eget kapital och skulder		16 722 646	17 277 770

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 aviserar 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
Ombyggnation	Linjär	33
Fönster	Linjär	40
Säkerhetsdörrar, postboxar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 372 836	4 204 920
Hyrer, bostäder	2 400	0
Hyrer, lokaler	93 344	90 042
Hyrer, garage	117 658	116 202
Hyrer, p-platser	112 680	91 290
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 314	-6 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 275	-4 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-943	-453
Summa nettoomsättning	4 689 386	4 490 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	0	11 350
Övriga ersättningar	23 480	18 323
Fakturerade kostnader	720	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	3 323	4 105
Summa övriga rörelseintäkter	27 517	34 318

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-290 427	-92 100
Reparationer	-145 357	-46 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 770	-113 730
Försäkringspremier	-50 363	-45 910
Kabel- och digital-TV	-312 424	-304 721
Obligatoriska besiktningar	-2 940	0
Bevakningskostnader	-11 878	-11 565
Snö- och halkbekämpning	-66 616	-30 112
Drift och förbrukning, övrigt	0	-19 980
Förbrukningsinventarier	-9 633	-2 292
Vatten	-146 879	-135 965
Fastighetsel	-204 689	-185 934
Uppvärmning	-945 463	-982 389
Sophantering och återvinning	-175 220	-161 034
Förvaltningsarvode drift	-126 499	-141 642
Summa driftkostnader	-2 608 158	-2 274 318

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-501 693	-482 936
Lokalkostnader	-2 100	-2 060
IT-kostnader	-4 263	-5 836
Arvode, yrkesrevisorer	-11 563	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-18 237	9
Kreditupplysningar	-6 475	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 967	-14 067
Kontorsmateriel	0	-9 425
Telefon och porto	1 932	-6 074
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-2 940
Summa övriga externa kostnader	-570 917	-537 810

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 688
Styrelsearvoden	-46 500	-44 800
Sammanträdesarvoden	-17 360	-39 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 200	-2 060
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 306
Pensionskostnader	0	-51
Sociala kostnader	-14 973	-21 968
Summa personalkostnader	-82 033	-111 072

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-720 682	-720 682

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 729	12 887
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	41
Övriga ränteintäkter	11 470	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 251	12 928

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-161 948	-167 221
Övriga räntekostnader	-3 150	-593
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 098	-167 814

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 672 800	3 672 800
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	24 337 693	24 337 693
	28 126 693	28 126 693
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 126 693	28 126 693

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 672 800	-3 672 800
Tillkommande utgifter	-16 289 207	-15 568 525
	-19 962 007	--19 241 325

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
	-720 682	-720 682

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 682 689	-19 962 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 444 004	8 164 685

Varav

Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	7 327 804	8 048 485

Taxeringsvärden

Bostäder	37 400 000	35 600 000
Lokaler	757 000	693 000

Totalt taxeringsvärde

	38 157 000	36 293 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 757 000</i>	<i>25 693 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>10 600 000</i> <i>hw</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 508	50 762
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 508	50 762

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	29 203	35 243
Skattekonto	157 433	149 276
Summa övriga fordringar	186 636	184 519

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 622	50 363
Förutbetalda driftkostnader	2 655	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 190	121 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 263	77 889
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 123	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 853	249 862

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650
Värdereglering av kortfristiga placeringar	0	-35 580
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 378 650	2 343 070

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	5 551 600	3 538 872
Transaktionskonto	893 397	2 741 000
Summa kassa och bank	6 449 997	6 284 872



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 938 705	10 191 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 496	-152 496
Långfristig skuld vid årets slut	8 786 209	10 038 705

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-04-30	1 948 858,00	0,00	20 844,00	1 928 014,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-10-30	3 401 468,00	0,00	73 152,00	3 328 316,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-12-01	4 840 875,00	0,00	1 158 500,00	3 682 375,00
Summa			10 191 201,00	0,00	1 252 496,00	8 938 705,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 152 496 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 610 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 176 225 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	254 775	262 664
Summa leverantörsskulder	254 775	262 664

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	80 312	80 312
Clearing (ej bokförd inbetalning)	0	4 878
Summa övriga skulder	80 312	85 190

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 736	14 730
Upplupna räntekostnader	12 388	15 987
Upplupna driftskostnader	14 872	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 842	0
Upplupna elkostnader	18 161	19 372
Upplupna vattenavgifter	18 143	11 650
Upplupna värmekostnader	101 512	107 284
Upplupna kostnader för renhållning	589	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	29 120	49 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 326	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 120	261 424
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 810	492 047

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 335 400	21 335 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2022-04-14
Ort och datum


Björn Thornström

K. Nordström
Kjell Nordström


Martina Berggren


Ove Jansson


Walther Genberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


Heléne Mailgren
BoRevision AB


Henrik Svedberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärdsiljan, org.nr. 778000-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdsiljan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svärds Liljan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro den 20 14 2020


Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Henrik Svedberg
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens 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 överlåtas 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 kooperativt 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 serviceföretag 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. Certifikaten 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Svärdsiljan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Svärdsiljan 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

