

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Svärdlängen 6
Org nr: 769604-3574



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdlången 6 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år p.g.a ökade kostnader för underhåll men lägre kostnader för övriga kostnader, det senare beror på att 2018 belastades med kostnader för vindsprojektet som kostnadsfördes. I jämförelse med fg år är kostnader för räntor lägre p.g.a av omsatta lån med lägre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 611 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 135 m², vilket motsvarar 2,9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Svärdlången 6 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts 3 byggnader med 73 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Årstavägen 68 - 72 i Årsta.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 277 600 kr.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning				Dessutom tillkommer
1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa	Lokaler
3	38	32	73	1

Total tomtarea	3 708 m ²
Bostäder hyresrätt	122 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 241 m ²
Total bostadsarea	4 363 m ²
Total lokalarea	251 m ²

Årets taxeringsvärde	99 741 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 404 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
HSB Städ	Städning
Riksbyggen	Snöröjning
Kone AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
B2 Bredband AB/Telenor AB	Bredband / tv / IP telefoni
Carrier AB	Serviceavtal, undercentral
AT Drift AB	Tvättstugor
Stockholms Trädgårdstjänst AB	Trädgårdsskötsel

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 237 tkr och planerat underhåll för 581 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 969 tkr per år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 3 515 tkr för de närmaste 10 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 786 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Fönsterbyte	2009	
Hissrenovering	2010	
Nya tvättstugor	2010	
Nya elstammar	2012	
Ny undercentral	2012	
Nytt ventilationssystem	2012	
Balkong- och fasadrenovering	2015	Färdigställdes 2016
Balkong- och fasadrenovering	2016	
Nya balkongräcken	2016	
Ombyggnad källare/trapphus mot butik	2017	
Målning portar	2017	
Installation kodlås	2017	
Upprustning trädgård	2017	
OVK samt rengöring och injustering	2018	
Ljuddämpning till fönsterventiler	2018	

Årets utförda underhåll	Belopp
Byte vitvaror i hyreslägenhet	27 114 kr
Tvättstugeutrustning	24 575 kr
Byte värmepump	33 430 kr
Injustering värme, inventering radiatorer	472 217 kr
Byte dörrblad i undercentral	24 000 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering piskbalkong	2020	
Stamspolning	2020	
Målning trapphus	2021	
Byte 2 st cykelrumsdörrar	2020	Årstavägen 68 och 70

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Karels	Ordförande	2021
Birgitta Nilsson	Vice ordförande	2021
Ulla Bredberg	Sekreterare	2020
Madeleine Helsing, avflyttat	Ledamot	2021
Marie-Anne Karlsson	Ledamot	2020
Martin Leskovec	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edoardo Paone	Suppleant	2020
Hanna Philipsson	Suppleant	2020
Johan Björklund	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Per-Olof Robling	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Anders Jalméus	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Jalméus	Sammanställande	2020
Martin Keberg, avflyttad		2020
Sandra Edisel		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering motsvarande 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

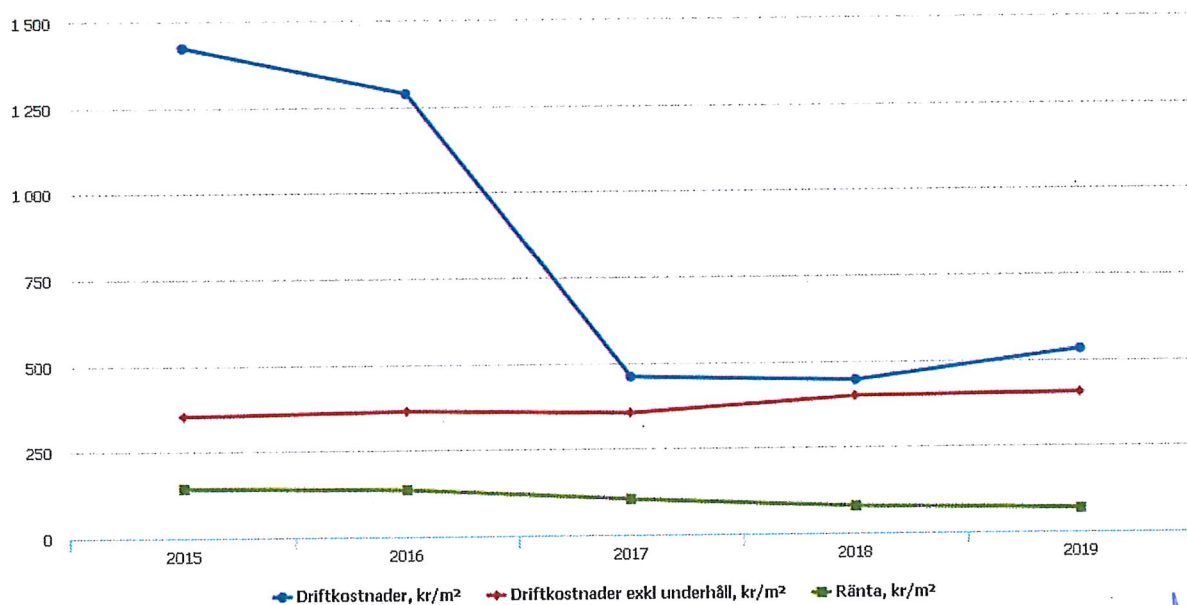
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 886	3 906	3 942	3 973	3 904
Resultat efter finansiella poster	287	367	405	-3 632	-4 241
Resultat exklusive avskrivningar	898	978	1 017	-3 020	-3 629
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	112	247	417	-3 620	-4 029
Balansomslutning	67 923	69 583	68 234	68 292	71 841
Soliditet %	68	66	66	66	67
Likviditet %	500	276	492	266	542
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	831	792	824	824	806
Driftkostnader, kr/m ²	532	446	460	1 289	1 425
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	406	399	355	364	353
Ränta, kr/m ²	69	79	104	136	143
Underhållsfond, kr/m ²	180	135	24	0	0
Lån, kr/m ²	4 603	4 820	4 820	4 820	4 820



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 329 884	26 012 985	624 409	-4 736 683	366 869
Disposition enl. årsstämmobeslut				366 869	-366 869
Reservering underhållsfond			786 000	-786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-581 335	581 335	
Årets resultat					286 674
Vid årets slut	23 329 884	26 012 985	829 074	-4 574 479	286 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 369 813
Årets resultat	286 674
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	581 335
Summa	-4 287 804

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 287 804

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 886 117	3 905 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 487	236 374
Summa rörelseintäkter		4 221 604	4 142 226
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 455 857	-2 060 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 220	-662 280
Personalkostnader	Not 6	-92 732	-86 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 452	-611 452
Summa rörelsekostnader		-3 627 261	-3 420 677
Rörelseresultat		594 343	721 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 933	9 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 602	-364 498
Summa finansiella poster		-307 669	-354 680
Resultat efter finansiella poster		286 674	366 869
Årets resultat		286 674	366 869

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 111 529	63 722 981
Summa materiella anläggningstillgångar		63 111 529	63 722 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	820 213	1 034 207
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 213	1 034 207
Summa anläggningstillgångar		63 931 742	64 757 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	0
Övriga fordringar	Not 10	38 197	44 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 000	199 138
Summa kortfristiga fordringar		252 233	243 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 738 804	4 582 677
Summa kassa och bank		3 738 804	4 582 677
Summa omsättningstillgångar		3 991 038	4 826 302
Summa tillgångar		67 922 780	69 583 490

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	49 342 869	49 342 869	
Fond för yttre underhåll	829 073	624 409	
Summa bundet eget kapital	50 171 942	49 967 278	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 574 478	-4 736 683	
Årets resultat	286 674	366 869	
Summa fritt eget kapital	-4 287 804	-4 369 813	
Summa eget kapital	45 884 138	45 597 464	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 239 792	22 239 792
Summa långfristiga skulder		21 239 792	22 239 792
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		169 619	1 314 502
Övriga skulder	Not 14	6 863	5 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	622 367	425 989
Summa kortfristiga skulder		798 849	1 746 234
Summa eget kapital och skulder		67 922 780	69 583 490

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	286 674	366 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	611 452	611 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	898 126	978 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 608	-12 703
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-947 384	983 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 866	1 948 619
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	213 994	-1 034 207
Investeringar i pågående byggnation	0	140 385
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	213 993	-893 822
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-843 872	1 054 797
Likvidamedel vid årets början	4 582 676	3 527 879
Likvidamedel vid årets slut	3 738 805	4 582 676
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	120
Inventarier	Linjär	5

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	3 525 650	3 561 615
Hyror, bostäder	154 527	150 312
Hyror, lokaler	192 749	179 669
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-165	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	0
Bränsleavgifter, bostäder	14 256	14 256
Summa nettoomsättning	3 886 117	3 905 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	144 540	36 135
Övriga ersättningar	192 812	187 999
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter *)	-2 046	11 880
Summa övriga rörelseintäkter	335 487	236 374

*) I saldot ingår en utbetalning om 5 088 kr som är under utredning.

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-581 335	-218 618
Reparationer	-237 374	-215 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 931	-111 641
Tomträttsavgäld	-277 600	-277 600
Försäkringspremier	-34 331	-31 871
Kabel- och digital-TV	-12 121	-12 692
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 589	-3 634
Serviceavtal	-46 620	0
Obligatoriska besiktningar	-4 845	-7 520
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 910
Snö- och halkbekämpning	-39 262	-56 792
Förbrukningsinventarier	-8 664	-8 666
Vatten	-118 370	-116 366
Fastighetsel	-182 322	-190 995
Uppvärmning	-552 002	-581 775
Sophantering och återvinning	-58 850	-55 886
Förvaltningsarvode drift	-168 640	-162 732
Summa driftkostnader	-2 455 857	-2 060 489

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 883	-230 697
IT-kostnader	-138 518	-167 558
Arvode, yrkesrevisorer	-26 719	-26 595
Övriga förvaltningskostnader	-18 557	-21 396
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 691	-13 856
Kontorsmateriel	-5 518	-13 036
Telefon och porto	180	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-4 285	-5 082
Konsultarvoden	0	-164 673
Bankkostnader	-2 630	-1 285
Övriga externa kostnader	-14 373	-17 472
Summa övriga externa kostnader	-467 220	-662 280

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-62 000	-54 553
Sammanträdesarvoden	-11 553	-11 328
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 788	-3 789
Sociala kostnader	-15 391	-16 786
Summa personalkostnader	-92 732	-86 456

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-611 452	-520 702
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-90 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 452	-611 452

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 833 036	72 833 036
Omklassificeringar m.m.		0
	72 833 036	72 833 036
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 833 036	72 833 036

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-9 110 055	-8 498 603
Omklassificeringar m.m.		0
	-9 110 055	-8 498 603

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-611 452	-611 452
	-611 452	-611 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 721 507	-9 110 055
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	63 111 529	63 722 981
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	98 000 000	74 000 000
Lokaler	1 741 000	1 404 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>44 350 000</i>	<i>37 915 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 391 000</i>	<i>37 489 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar, förskott till Stockholms Exergi AB	820 213	1 034 207
Summa andra långfristiga fordringar	820 213	1 034 207

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	792	7 082
Skattekonto	37 405	37 405
Summa övriga fordringar	38 197	44 487

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 772	8 017
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 817	60 897
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 237	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 495	3 461
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 279	57 363
Förutbetald tomträttsavgäld	69 400	69 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 000	199 138

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	3 012 815	2 503 885
Transaktionskonto, Swedbank	725 989	2 078 792
Summa kassa och bank	3 738 804	4 582 677

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	21 239 792	22 239 792
Långfristig skuld vid årets slut	21 239 792	22 239 792

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2020-10-23	4 470 542,00	0,00	0,00	4 470 542,00
SWEDBANK	0,998%	2020-12-28	3 672 000,00	0,00	1 000 000,00	2 672 000,00
SWEDBANK	1,50%	2021-12-22	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,69%	2022-12-22	2 878 000,00	0,00	0,00	2 878 000,00
SWEDBANK	1,77%	2023-09-25	4 775 000,00	0,00	0,00	4 775 000,00
SWEDBANK	1,20%	2024-12-20	2 944 250,00	0,00	0,00	2 944 250,00
Summa			22 239 792,00	0,00	1 000 000,00	21 239 792,00

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering motsvarande 1 000 000 kr.

Enligt föreningens finanspolicy har föreningen förbundit sig att amortera minst 1% årligen på befintligt belopp. Vid en överlikviditet kan extraamortering ske.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	1 100	1 100
Skuld för moms	5 763	4 523
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	6 863	5 743

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	39 355	64 511
Upplupna elkostnader	18 657	26 430
Upplupna vattenavgifter	19 774	0
Upplupna värmekostnader	52 020	0
Upplupna kostnader för renhållning	10 983	0
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	9 864	4 886
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 108	16 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	434 606	287 132
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 367	425 989

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 014 000	29 014 000


Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsta 26/2-20
Ort och datum


Stig Karels


Birgitta Nilsson



Ulla Bredberg

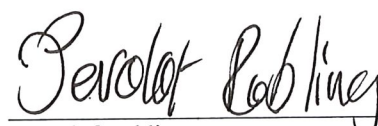

Marie-Anne Karlsson


Martin Leskovec

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Per-Olof Robling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6, org. nr 769604-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6 för år 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-05

KPMG AB

Katrine Elbra

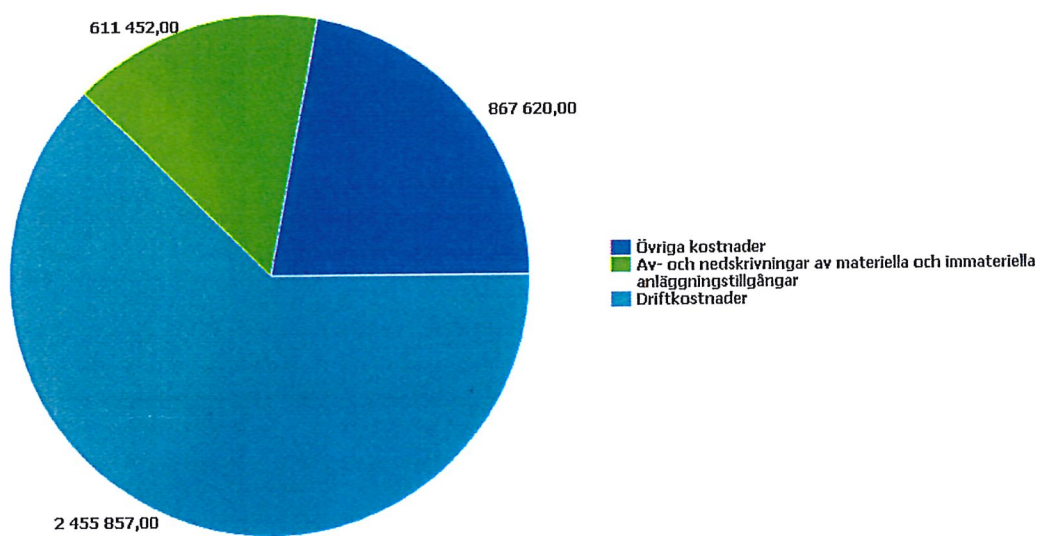
Godkänd revisor

Per-Olof Robling

Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 455 857	2 060 489
Övriga externa kostnader	467 220	662 280
Personalkostnader	92 732	86 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	611 452	611 452
Finansiella poster	307 669	354 680
Summa kostnader	3 934 930	3 775 357



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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planenliga 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 Svärblången 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Svärblången 6 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

