





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svärdfejaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 20171018 och 20461231.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Henrik Ölander Hjalmarsson	Ordförande
Elin Sternberg	Ledamot
Anna Widén	Ledamot
Sara Svanberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lars Mellqvist	Ordinarie Extern
----------------	------------------

#### Valberedning

Annette Holmgren

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-29. Extra stämma med anledning av hantering av motioner. .

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 33:2	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

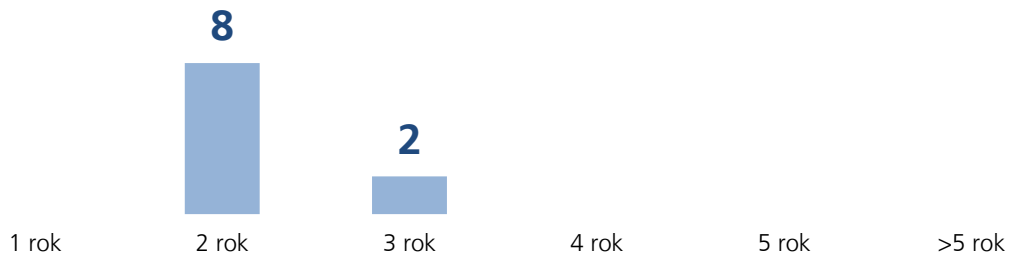
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 512 m<sup>2</sup>, varav 512 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Garage inklusive soprum samt barnvagnsrum/cykelrum



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-18 och sträcker sig fram till 2046-12-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2019	
Översyn termostatventiler radiatorer	2018	
Målning källare	2017	
Byte av källardörr	2017	
Förbättringsarbete - puts av fasadsockel	2014	
Byte av takfläkt	2014	
Översyn termostatventiler till radiatorer	2013	
Kantsten satt mot trottoarer och gräsmattor	2010	
Marksten lagd vid cykelförråd och södra fasaden	2010	
Dränering och isolering av grund	2010	
Nya entrédörrar samt källardörr	2010	
Nytt portlås- och porttelefonsystem	2010	
Renovering av balkonger	2007	
Omläggning av tak	2007	Gäller både flerbostadshus samt garage.
Panel/fasad	2007	Ny fasadbeklädnad omfattade 3 fasader (ej norrsidan), vissa nya plåtbeslag. Målning fasad. Ny fasadbeklädnad samt målning panel på garage.
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1987	
Lägenhetsrenovering	1987	
Nya balkonger	1987	
Planerat underhåll	År	
Byte maskinutrustning tvättstuga	2021	
Målning plåt på tak	2021	
Renovering garage	2022	
Renovering trapphus	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

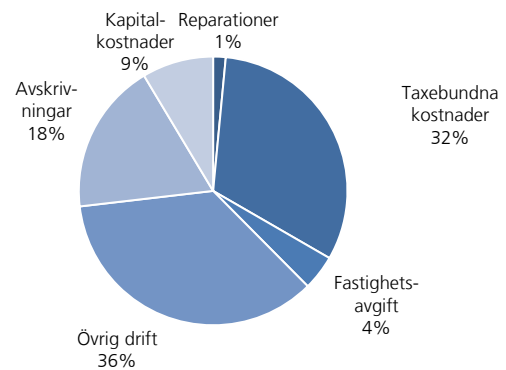
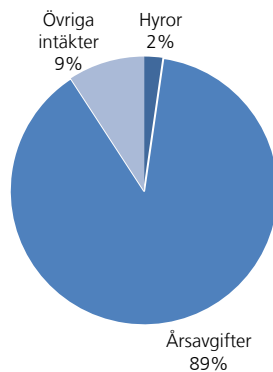
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 229 828</b>	<b>1 300 389</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	518 516	517 274
Finansiella intäkter	15	-9
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 358
	<b>518 531</b>	<b>523 623</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	248 429	534 384
Finansiella kostnader	29 336	29 491
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	14 000
Ökning av kortfristiga fordringar	1 494	21
Minskning av långfristiga skulder	16 288	16 288
Minskning av kortfristiga skulder	2 996	0
	<b>298 542</b>	<b>594 184</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 449 817</b>	<b>1 229 828</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>219 989</b>	<b>-70 561</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	896	896	896	879
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 038	4 070	4 101	4 133
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	22	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	108	112	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	53	49	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	58	56	72
Soliditet (%)	69	68	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	-106	196	77
Nettoomsättning (tkr)	516	516	588	462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 512 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 893 708	0	0	3 893 708
Upplåtelseavgifter	1 314 549	0	0	1 314 549
Ack kostnad för nyupplåtelse	-127 836	0	0	-127 836
Fond för yttre underhåll	312 672	39 600	0	273 072
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 393 093</b>	<b>39 600</b>	<b>0</b>	<b>5 353 493</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-861 734	-39 600	-106 296	-715 838
Årets resultat	178 747	178 747	106 296	-106 296
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-682 987</b>	<b>139 147</b>	<b>0</b>	<b>-822 134</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 710 106</b>	<b>178 747</b>	<b>0</b>	<b>4 531 359</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	178 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-822 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-682 987</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-682 987</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	516 300	516 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 216	974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>518 516</b>	<b>517 274</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-169 462	-439 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 470	-92 641
Personalkostnader	Not 6	-3 497	-2 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-62 020	-59 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-310 448</b>	<b>-594 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 068</b>	<b>-76 797</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 336	-29 491
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 321</b>	<b>-29 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>178 747</b>	<b>-106 296</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 747</b>	<b>-106 296</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	5 384 737	5 443 957
Maskiner	Not 9	10 733	13 533
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 395 471</b>	<b>5 457 490</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 396 971</b>	<b>5 458 990</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 096 269	874 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 096 269</b>	<b>874 787</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		367 626	367 626
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>367 626</b>	<b>367 626</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 463 895</b>	<b>1 242 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 860 866</b>	<b>6 701 403</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 080 421	5 080 421
Fond för yttre underhåll	Not 12	312 672	273 072
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 393 093</b>	<b>5 353 493</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-861 734	-715 838
Årets resultat		178 747	-106 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-682 987</b>	<b>-822 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 710 106</b>	<b>4 531 359</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 051 089	2 067 377
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 051 089</b>	<b>2 067 377</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 288	16 288
Leverantörsskulder		9 951	22 172
Skatteskulder		28 060	27 140
Övriga skulder		0	-313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	45 372	37 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 671</b>	<b>102 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 860 866</b>	<b>6 701 403</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Yttre anläggningar	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	458 964	458 964
Hyror garage	9 000	9 000
Hyror förråd	2 865	2 865
Bredbandsintäkter	45 480	45 480
Öresutjämning	-9	-9
	<b>516 300</b>	<b>516 300</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	1 131	0
Återbäring försäkringsbolag	1 085	974
	<b>2 216</b>	<b>974</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	6 375
	Mattvätt/Hyrmattor	0	336
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 399
	Gemensamma utrymmen	0	330
	Gård	1 188	2 222
	Förbrukningsmateriel	1 188	472
	Brandskydd	8 535	200
	Fordon	130	0
		<b>11 041</b>	<b>34 334</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	2 818	0
	Lås	2 549	0
	Vattenskada	0	5 560
		<b>5 367</b>	<b>5 560</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	0	265 188
		<b>0</b>	<b>265 188</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	9 916	11 110
	Värme	55 069	55 186
	Vatten	27 635	27 283
	Sophämtning/renhållning	15 463	14 658
		<b>108 083</b>	<b>108 237</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 451	12 159
	Bredband	17 230	0
		<b>30 681</b>	<b>12 159</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 290</b>	<b>13 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>169 462</b>	<b>439 247</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	34 257	45 676
	Föreningskostnader	751	445
	Styrelseomkostnader	0	80
	Förvaltningsarvode	35 508	34 960
	Administration	964	1 013
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 910
	OBS konto	0	6 251
		<b>75 470</b>	<b>92 641</b>



<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	3 497	2 496
		<b>3 497</b>	<b>2 496</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	50 558	50 558
	Förbättringar	8 661	8 661
	Maskiner	2 800	467
		<b>62 020</b>	<b>59 686</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 350 925	6 350 925
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 350 925</b>	<b>6 350 925</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-906 968	-847 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 220	-59 220
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-966 188</b>	<b>-906 968</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 384 737</b>	<b>5 443 957</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 035 000	1 035 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 200 000	13 200 000
		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 375	13 375
	Nyanskaffningar	0	14 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 375</b>	<b>27 375</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 842	-13 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 800	-467
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 642</b>	<b>-13 842</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 733</b>	<b>13 533</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	14 078	12 593
	Klientmedel hos SBC	1 082 191	862 203
		<b>1 096 269</b>	<b>874 796</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	273 072	233 472
	Reservering enligt stadgar	39 600	39 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>312 672</b>	<b>273 072</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,300 %	650 667	657 919	2022-09-01
Handelsbanken	1,390 %	646 988	654 020	2021-12-01
Handelsbanken	1,720 %	588 760	588 760	2028-04-30
Handelsbanken	1,350 %	180 962	182 966	2021-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 067 377</b>	<b>2 083 665</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 288	-16 288	
		<b>2 051 089</b>	<b>2 067 377</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 985 937 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 977 000	5 977 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	2 347	2 267
Avgifter och hyror	43 025	35 113
	<b>45 372</b>	<b>37 380</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av plåttak, utbyte tvättmaskin, renovering garage.

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



---

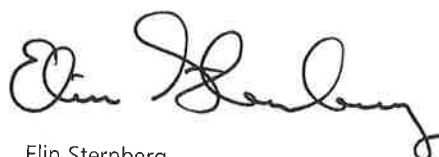
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 9 / 4 2021



Henrik Ölander Hjalmarsson  
Ordförande



Elin Sternberg  
Ledamot



Anna Widén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2021



Lars Mellqvist  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Svärdfejaren, org nr 716444-5830.

I egenskap av vald revisor på årsstämman 2020-06-08 har jag granskat Bostadsrättsföreningen Svärdfejarens årsbokslut, bokföring samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen och för räkenskapshandlingarna. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om förvaltningen och årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om styrelsen eller styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vid granskning av föreningens räkenskaper har jag funnit att dessa förts i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. Kvarstående värde på bank har kontrollerats mot banksaldo.

Med anledning av att protokoll från extrastämman, 2001-06-29, distribuerades först tre månader efter stämman och att det förekommit brister i styrelsens protokollhantering vill jag uppmana kommande styrelser och berörda att följa föreningens stadgar i dessa avseenden.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Göteborg 2021-03-29



Lars Mellqvist

/revisor/

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	459 000	458 964	459 000
Hyror garage	9 000	9 000	9 000
Hyror förråd	3 000	2 865	3 000
Bredbandsintäkter	45 000	45 480	45 000
Öresutjämning	0	-9	0
Försäkringsersättning	0	1 131	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 085	0
	<b>516 000</b>	<b>518 516</b>	<b>516 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-5 000
Mattvätt/Hymattor	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 188	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 188	-1 000
Brandskydd	0	-8 535	-1 000
Fordon	0	-130	0
	<b>-8 000</b>	<b>-11 041</b>	<b>-10 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-8 000	0	-15 000
Entré/trapphus	0	-2 818	0
Lås	0	-2 549	0
	<b>-8 000</b>	<b>-5 367</b>	<b>-15 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-100 000
Fasad	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	<b>-150 000</b>	<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-12 000	-9 916	-12 000
Värme	-58 000	-55 069	-60 000
Vatten	-28 000	-27 635	-26 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-15 463	-14 000
	<b>-114 000</b>	<b>-108 083</b>	<b>-112 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-13 000	-13 451	-11 000
Bredband	0	-17 230	0
	<b>-13 000</b>	<b>-30 681</b>	<b>-11 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-14 000	-14 290	-14 207
	<b>-14 000</b>	<b>-14 290</b>	<b>-14 207</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-48 000	-34 257	-47 000
Föreningskostnader	-1 000	-751	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 508	-36 000
Administration	-2 000	-964	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 990	-4 000
	<b>-94 000</b>	<b>-75 470</b>	<b>-91 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-3 000	-2 997	-2 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-500	-500
	<b>-3 000</b>	<b>-3 497</b>	<b>-2 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-51 000	-50 558	-51 000
Förbättringar	-9 000	-8 661	-9 000
Maskiner	-3 000	-2 800	0
	<b>-63 000</b>	<b>-62 020</b>	<b>-60 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-467 000</b>	<b>-310 448</b>	<b>-415 707</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>49 000</b>	<b>208 068</b>	<b>100 293</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-29 000	-29 336	-29 000
	<b>-29 000</b>	<b>-29 321</b>	<b>-29 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>20 000</b>	<b>178 747</b>	<b>71 293</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)