



Org Nr: 716417-4794

Styrelsen för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Org.nr: 716417-4794

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Martallen 18 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 972
Lokaler	3	97

Föreningens fastighet är byggd 1934. Värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgiften har höjts med 10%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Styrelsen har planerat kommande stambyte med start av upphandling vår/sommaren 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Hela fastigheten	Stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK
2019	Taket	Totalrenoverades
2019	Fasaden	Totalrenoverades
2019	Fönstren	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2017	Hissarna och hissystemet	Totalrenoverades
2017	Lusthuset	Ny elinstallation och infravärme

Övriga väsentliga händelser

Medlemmarna har löpande blivit informerade om kommande stambyte.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På grund av rådande pandemi deltog endast 5 medlemmar i fysiskt möte varav 5 var röstberättigade.

Ytterligare 14 medlemmar deltog via poströstning varav 14 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karin Palmaer	Ordförande
Olof Lönnroth	Ledamot
Joakim Malmberg	Ledamot
Erik Jönsson	Ekonomiansvarig
Joanna Attvall	Ledamot
Karin Nilsson	Ledamot
Maria-Pia Padovani	Ledamot
Victoria Wallin	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Stjerneholt	Ledamot
Erik Jönsson	Ledamot
Joakim Malmberg	Ledamot
Karin Nilsson	Ledamot
Karin Palmaer	Ledamot
Maria-Pia Padovani	Ledamot
Olof Lönnroth	Ledamot
Viktoria Wallin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Malmberg, Karin Palmaer, Maria-Pia Padovani och Karin Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karin Palmaer, Camilla Stjerneholt, Olof Lönnroth, Joakim Malmberg och Erik Jönsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Barnå Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Maria-Pia Padovani.

Valberedning

Valberedningen består av Frida Eriksson och Ilze Svejnieks.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 44 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 3 överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	733	667	667	667	667
Totala intäkter kr/kvm*	776	703	704	702	704
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	236	92	224	193	208
Belåning, kr/kvm	7 256	7 304	2 528	2 605	2 682
Räntekänslighet	10%	11%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	455	487	438	466	424
Energikostnader kr/kvm	195	208	206	198	194

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 608	1 447	1 451	1 443	1 443
Resultat efter finansiella poster	61	-526	279	216	264
Soliditet	26%	26%	52%	50%	48%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 608 106
Rörelsekostnader	- 1 373 887
Finansiella poster	- 173 076
Årets resultat	61 142
Planerat underhåll	+ 35 000
Avskrivningar	+ 392 686
Årets sparande	488 828
Årets sparande per kvm total yta	236

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 298	1 982 203	1 089 825	-526 090
Reservering till fond 2020		580 000	-580 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-35 000	35 000	
Balanserad i ny räkning			-526 090	526 090
Årets resultat				61 142
Belopp vid årets slut	2 915 298	2 527 203	18 735	61 142

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	563 735
Årets resultat	61 142
Reservering till underhållsfond	-580 000
Ianspråktagande av underhållsfond	35 000
Summa till stämmans förfogande	79 878

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	79 878
-------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 608 106	1 447 424
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-864 306	-949 433
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 825	-57 973
Planerat underhåll		-35 000	-104 467
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 070	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 686	-611 409
Summa rörelsekostnader		<u>-1 373 887</u>	<u>-1 723 283</u>
Rörelseresultat		234 218	-275 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 729	7 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-174 805	-257 490
Summa finansiella poster		<u>-173 076</u>	<u>-250 231</u>
Årets resultat		61 142	-526 090



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 259 950	19 652 636
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>135 853</u>	<u>0</u>
		19 395 803	19 652 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>19 396 303</u>	<u>19 653 136</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 363	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		613 679	137 371
Övriga fordringar	Not 10	143	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>94 395</u>	<u>84 114</u>
		715 580	221 634
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 715 580</u>	<u>1 521 634</u>
Summa tillgångar		<u>21 111 883</u>	<u>21 174 770</u>



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 915 298	2 915 298
Yttre underhållsfond	2 527 203	1 982 203
	<u>5 442 501</u>	<u>4 897 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 735	1 089 825
Årets resultat	61 142	-526 090
	<u>79 878</u>	<u>563 735</u>
Summa eget kapital	<u>5 522 379</u>	<u>5 461 236</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 309 792	15 031 870
	<u>13 309 792</u>	<u>15 031 870</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 702 078	79 516
Leverantörsskulder	241 933	228 276
Skatteskulder	5 767	4 155
Övriga skulder	Not 15 61 772	27 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 268 162	341 718
	<u>2 279 712</u>	<u>681 664</u>
Summa skulder	15 589 504	15 713 534
Summa eget kapital och skulder	<u>21 111 883</u>	<u>21 174 770</u>



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	61 142	-526 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	392 686	409 953
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>453 828</u>	<u>-116 137</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 638	-2 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 514	309 763
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>411 677</u>	<u>191 486</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-135 853	-10 878 777
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-135 853</u>	<u>-10 878 777</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-99 516	9 880 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-99 516</u>	<u>9 880 728</u>
Årets kassaflöde	176 308	-605 107
Likvida medel vid årets början	1 437 371	2 042 478
Likvida medel vid årets slut	1 613 679	1 437 371

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,52 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 848 201 kr.



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 445 796	1 314 408
Hyror	166 891	129 444
Övriga intäkter	14 262	4 952
Bruttoomsättning	<u>1 626 949</u>	<u>1 448 804</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-18 843</u>	<u>-1 380</u>
	1 608 106	1 447 424
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	116 869	157 239
Reparationer	56 219	69 362
El	58 705	64 205
Uppvärmning	285 318	299 210
Vatten	63 723	67 827
Sophämtning	31 234	21 356
Fastighetsförsäkring	53 657	47 069
Kabel-TV och bredband	51 309	51 304
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	56 725	47 858
Förvaltningsarvoden	85 224	117 982
Övriga driftkostnader	5 323	6 021
	<u>864 306</u>	<u>949 433</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 942	665
Administrationskostnader	21 974	33 024
Extern revision	9 500	9 125
Konsultkostnader	0	3 750
Medlemsavgifter	11 410	11 410
	<u>52 825</u>	<u>57 973</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	22 120	0
Sociala avgifter	6 950	0
	<u>29 070</u>	<u>0</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	178	1 280
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 518	5 852
Övriga ränteintäkter	33	127
	<u>1 729</u>	<u>7 259</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	174 552	196 807
Övriga räntekostnader	253	60 683
	<u>174 805</u>	<u>257 490</u>

**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	24 244 670	13 779 806
Anskaffningsvärde mark	1 345 000	1 345 000
Årets utrangeringar	0	-958 193
Årets investeringar	0	11 423 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 589 670	25 589 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 937 034	-6 283 818
Årets avskrivningar	-392 686	-611 409
Årets försäljning/utrangeringar	0	958 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 329 720	-5 937 034
Utgående bokfört värde	19 259 950	19 652 636
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	622 000	622 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	257 000	257 000
Summa taxeringsvärde	44 879 000	44 879 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	544 280
Årets investeringar	135 853	-544 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 853	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	143	149
	143	149
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	93 545	82 993
Upplupna intäkter	850	1 121
	94 395	84 114

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>1 000 000</u>	<u>1 300 000</u>
	1 000 000	1 300 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788909221	1,25%	2024-04-17	5 000 000	0
Nordea	39788970370	1,10%	2025-04-16	4 980 000	40 000
Nordea	39788985319	0,59%	2021-04-07	1 582 562	0
Stadshypotek AB	404288	1,42%	2022-12-30	3 449 304	79 516
				<u>15 011 866</u>	<u>119 516</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 414 286

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 309 792**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 15 191 400 15 191 400

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>1 702 078</u>	<u>79 516</u>
	1 702 078	79 516

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	<u>61 772</u>	<u>27 999</u>
	61 772	27 999

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 092	18 027
Förutbetalda hyror och avgifter	130 910	134 387
Övriga upplupna kostnader	<u>115 160</u>	<u>189 304</u>
	268 162	341 718

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Camilla Stjerneholt

.....
Erik Jönsson

.....
Joakim Malmberg

.....
Karin Nilsson

.....
Karin Palmaer

.....
Maria-Pia Padovani

.....
Olof Lönnroth

.....
Viktoria Wallin

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-1 445 796	-1 314 408
S:a Årsavgifter		-1 445 796	-1 314 408

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-142 193	-117 804
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-6 140	0
3209	Övriga avg	-7 310	0
3213	Hyra förråd	-11 248	-11 640
S:a Hyror		-166 891	-129 444

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-6 304	-1 940
3517	Överlåtelseavgift	-2 366	-1 163
3518	Pantförskrivningsavgifter	-1 419	-1 850
3551	Vattenleveranser	-4 172	0
3745	Öresutjämning	0	1
S:a Övriga intäkter		-14 262	-4 952

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	18 843	1 380
S:a Avgifts- och hyresbortfall		18 843	1 380

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	32 439	71 927
4020	Serviceavtal, övrigt	0	10 000
4021	Städ	55 936	44 186
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 494	0
4071	Snörenhållning	10 000	31 126
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		116 869	157 239

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	0	8 985
4130	Löp underhåll, bastu	416	0
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	5 173	5 000
4135	Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	276	0
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	4 906	0
4142	Löp underhåll, värme	12 245	0
4144	Löp underhåll, el	19 342	11 700
4146	Löp underhåll, hiss	10 676	23 891
4160	Löp underhåll, markytor	2 000	2 932
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	1 185	16 854
S:a Reparationer		56 219	69 362



**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31***Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311	El, fastighet	58 705	64 205
S:a El		58 705	64 205

Uppvärmning

4325	Fjärrvärme	285 318	299 210
S:a Uppvärmning		285 318	299 210

Vatten

4331	Vatten	63 723	67 827
S:a Vatten		63 723	67 827

Sophämtning

4341	Sophämtning	31 234	21 356
S:a Sophämtning		31 234	21 356

Fastighetsförsäkring

4411	Fastighetsförsäkringar	53 657	47 069
S:a Fastighetsförsäkring		53 657	47 069

Kabel-TV och bredband

4461	Kabel-TV	51 309	51 304
S:a Kabel-TV		51 309	51 304

Fastighetsskatt

4471	Fastighetsskatt	8 790	8 790
4472	Justering fastighetsskatt, föreg år	3 636	-3 619
4474	Kommunal fastighetsavgift	44 299	42 687
S:a Fastighetsskatt		56 725	47 858

Förvaltningsarvoden

4484	Ekonomiförvaltning	66 036	69 232
4489	Övriga köpta tjänster	19 188	48 750
S:a Förvaltningsarvoden		85 224	117 982

Övriga driftskostnader

6417	Överlåtelseavgift	2 958	4 277
6418	Pantavgift	2 365	1 744
S:a Övriga driftskostnader		5 323	6 021

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5462	Varuinköp för förbrukning	9 942	665
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp		9 942	665

Administrationskostnader

**HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
5711 Möteskostnader stämma	0	3 039
5712 Möteskostnader styrelse	2 035	2 950
5714 Möteskostnader övriga	0	1 500
5751 Föreningsverksamhet	2 292	3 400
5921 Kostnad för årsredovisning	2 014	0
5999 Övriga driftskostnader	0	4 775
6071 Representation/Uppvaktning	1 106	0
6073 Gåvor	1 952	1 071
6102 Trycksaker	0	2 014
6323 Långtidsbevakning inkasso	0	50
6324 Juristarvode	11 875	0
6491 Övr adm kostnader	0	13 525
6492 Bolagsverket, avg	700	700
S:a Administrationskostnader	21 974	33 024

Extern revision

6421 Revision	9 500	9 125
S:a Extern revision	9 500	9 125

Konsultkostnader

6511 Energideklaration	0	3 750
S:a konsultkostnader	0	3 750

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	11 410	11 410
S:a Medlemsavgifter	11 410	11 410

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Planerat underhåll****Planerat underhåll**

4241 Planerat underhåll, bygg vvs	35 000	0
4244 Planerat underhåll, bygg el	0	19 467
4248 Planerat underhåll, avloppsrör	0	85 000
S:a Underhåll	35 000	104 467



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm, org.nr. 716417-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda 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 HSB Brf Svandammen nr 200 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anders Barnå
Av föreningen vald revisor