

Brf Swedenborg


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2020

13



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Swedenborg

716420-2942

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Swedenborg (716420-2942) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden första 25 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hornsgatan 49. Mullvaden första 25 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	2 380
3	Lägenheter, hyresrätt	269
8	Lokaler, hyresrätt	653

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anni Axelsson	Suppleant
Fabian Biel	Ledamot
Fredrik Sandström	Ordförande
Johan Malmgren	Ledamot
Johan Örnborn	Ledamot
Maria Hult	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fabian Biel och Johan Örnborn.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Nilsen.

Valberedningen har utgjorts av Mark Söderberg och Lennart Living.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Nytt soprum och provisoriskt barnvagnsrum
2020–	Ny utformning av gården
2020–	Slipning av golv i entréerna
2019–	Ny port till gården från TK29
2019–	Inspektion av rökkanaler
2018–	Brandskyddsbesiktning och åtgärder enligt SBA
2018–	Installation av nya entreportar
2017–	Renovering av trapphus
2016–	Nya vindslägenheter färdigställdes
2016–	Hissar renoverades
2015–	Omläggning av tak
2015–	Renovering av ytterfönster
2012–	Dragning av nya elstigare
2012–	Stambyte
2012–	Optisk fiber till samtliga lägenheter

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Renovering av pigtrapphuset
2021–	Byte av serviskabel
2021–	Renovering av källarstammar
2021–	Ventilationsutredning
2023–	Renovering av tvättstuga
2024–	OVK-besiktning
2025–	Tvätt, lagning, omfärgning av putsfasad
2025–	Byte av fjärrvärmecentral

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

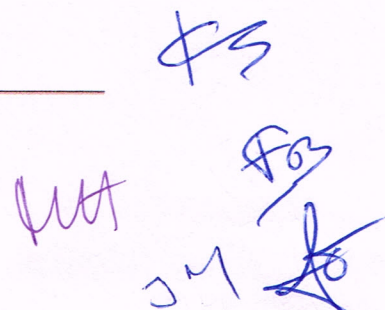
Vid årets början var antalet medlemmar 46 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret



Styrelsen har tagit fram en underhållsplan.
Källarnedgången från TK29 har målats om och nytt soprum har byggts.
Gården har fått en ny utformning med ett "uterum", nya möbler och planteringar.
Nya gården firades med en invigning.
Nytt provisoriskt barnvagnsrum har gjort tillgängligt.
Föreningen har haft en gemensam städdag där alla som rensade sina källarförråd fick skräpet bortforslat.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 546	2 566	2 536	2 528
Resultat efter fin. poster (tkr)	-278	-26	-225	-841
Soliditet (%)	68,4	68,3	67,9	67,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	486 048	-12 949 242	-26 271	56 165 823
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-26 271	26 271	
Årets resultat					-278 457	-278 457
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	536 048	-13 025 513	-278 457	55 887 366

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-13 025 513
Årets resultat	-278 457
Totalt	-13 303 970
Avsättning till yttre fond	50 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-13 353 970
Summa	-13 303 970

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 546 044	2 565 860
Övriga rörelseintäkter		287 097	-
Summa rörelseintäkter		2 833 141	2 565 860
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 093 735	-1 632 296
Övriga externa kostnader	4	-53 592	-57 761
Personalkostnader och arvoden	5	-96 444	-78 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619 254	-570 072
Summa rörelsekostnader		-2 863 025	-2 338 732
Rörelseresultat		-29 884	227 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		666	582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 239	-253 981
Summa finansiella poster		-248 573	-253 399
Resultat efter finansiella poster		-278 457	-26 271
Resultat före skatt		-278 457	-26 271
Årets resultat		-278 457	-26 271

↓

FB

↓
Fut
07
FS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	78 893 374	79 020 810
Summa materiella anläggningstillgångar		78 893 374	79 020 810
Summa anläggningstillgångar		78 893 374	79 020 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		306 901	11 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 914	71 954
Summa kortfristiga fordringar		360 815	83 829
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 406 108	3 135 177
Summa kassa och bank		2 406 108	3 135 177
Summa omsättningstillgångar		2 766 923	3 219 006
SUMMA TILLGÅNGAR		81 660 297	82 239 816

Met

om

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 655 288	68 655 288
Fond för yttre underhåll		536 048	486 048
Summa bundet eget kapital		69 191 336	69 141 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 025 513	-12 949 242
Årets resultat		-278 457	-26 271
Summa fritt eget kapital		-13 303 970	-12 975 513
Summa eget kapital		55 887 366	56 165 823
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 152 500	25 388 125
Summa långfristiga skulder		25 152 500	25 388 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 560	195 859
Skatteskulder		3 756	2 040
Övriga skulder		59 093	75 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 022	412 820
Summa kortfristiga skulder		620 431	685 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 660 297	82 239 816

↓

BB

mt

FS

me

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 242 537	1 242 537
Hyror	1 299 951	1 316 832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 549	6 475
Övriga hyresintäkter	7	16
	2 546 044	2 565 860

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	70 174	45 270
Städning	73 616	48 600
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 083	27 804
Trädgårdsskötsel	22 520	11 205
Snöröjning	2 113	10 965
Sotning	-	29 510
Reparationer	642 565	274 228
El	57 133	61 795
Uppvärmning	437 048	463 614
Vatten	69 240	51 146
Sophämtning	32 894	29 343
Försäkringspremie	56 741	53 162
Fastighetsavgift bostäder	47 157	45 431
Fastighetsskatt lokaler	96 200	96 200
Övriga fastighetskostnader	66 021	9 535
Kabel-tv/Bredband/IT	98 057	99 433
Förvaltningsarvode ekonomi	58 441	58 887
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 077
Panter och överlåtelser	6 799	5 166
Förvaltningsarvode teknik	54 698	54 649
Teknisk förvaltning utöver avtal	53 415	28 349
Juridiska åtgärder	74 043	1 350
Övriga externa tjänster	13 777	11 388
	2 093 735	1 524 107
Underhåll		
Lokaler	-	6 354
Gemensamma utrymmen	-	48 714
El	-	24 140
Fasader	-	28 981
	2 093 735	1 632 296
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 093 735	1 632 296

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature and initials]

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 345	4 385
Konsultarvode	46 247	49 375
Revisionarvode	5 000	4 001
Summa	53 592	57 761

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	75 000	60 000
Sociala kostnader	21 444	18 603
Summa	96 444	78 603

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 419 116	44 419 116
-Ombyggnad	491 818	-
-Mark	38 714 249	38 714 249
	<u>83 625 183</u>	<u>83 133 365</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 112 555	-3 542 483
-Årets avskrivning enligt plan	-619 254	-570 072
	<u>-4 731 809</u>	<u>-4 112 555</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 893 374	79 020 810
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 995 000	32 995 000
Mark	53 625 000	53 625 000
	<u>86 620 000</u>	<u>86 620 000</u>
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	9 620 000	9 620 000
	<u>86 620 000</u>	<u>86 620 000</u>

↓

BS

MT
F3

JM

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Affärskonto	202 400	203 950
Kapitalkonto	1 869 893	1 869 893
Avräkningskonto Fastighetsägarna	333 815	1 061 334
Summa	2 406 108	3 135 177

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,93%	860 000	200 000	1 060 000
Stadshypotek	2029-12-31	0,76%	4 702 500	35 625	4 738 125
Stadshypotek	2029-12-31	0,85%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,89%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,12%	4 750 000		4 750 000
			25 152 500	235 625	25 388 125

Varav långfristig del	14 792 500
Varav kortfristig del	10 360 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 23.974.375 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	10 360 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	14 792 500

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

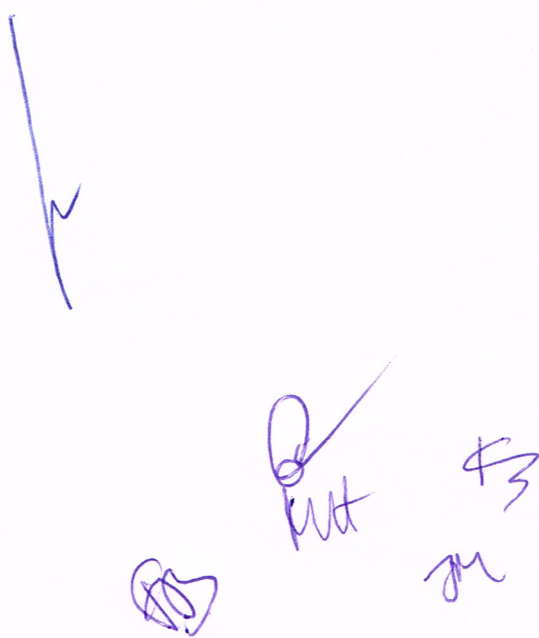
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter	34 800 000	34 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter

Stockholm 2021-05-19



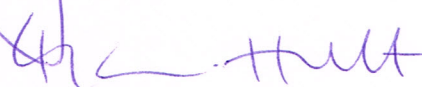
Fredrik Sandström



Johan Örnborn



Johan Malmgren

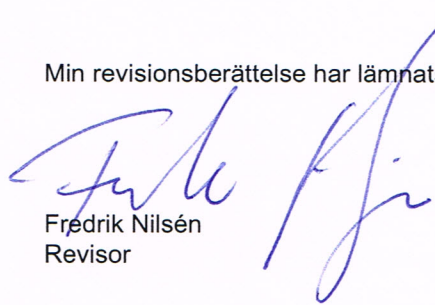


Maria Hult



Fabiran Biel

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-22



Fredrik Nilsén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2020-01-01- -2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2020-01-01- -2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

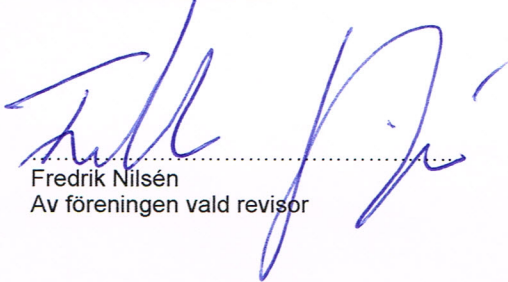
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2021-05-22



.....
Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor