
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Svärdslijan
Org nr: 778000-1645



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Svärdslijan

Tid: Måndagen den 17 maj 2021 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdsiljan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader och personalkostnader. För driftskostnader är det främst underhåll och reparationer som är högre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 721 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 866% till 842%.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
5	24	53

Total tomtarea	11 415 m ²
Total bostadsarea	5 932 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Årets taxeringsvärde	38 157 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 157 000 kr <i>hw</i>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.


Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 296 tkr och planerat underhåll för 410 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 479 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 249 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 61 823 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 061 tkr (347 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 870 tkr (315 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	98 750
Installationer	158 738
Huskropp utvändigt	43 866
Markytor	108 541 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Thornström	Ordförande / Sekreterare	2021
Ove Jansson	Vice ordförande	2022
Kjell Nordström	Ledamot	2021
Martina Berggren	Ledamot	2022
Walther Genberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Karin Dahl	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Svedberg	Förtroendevald revisor	2021
Heléne Maijgren	BoRevision AB	2021

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


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

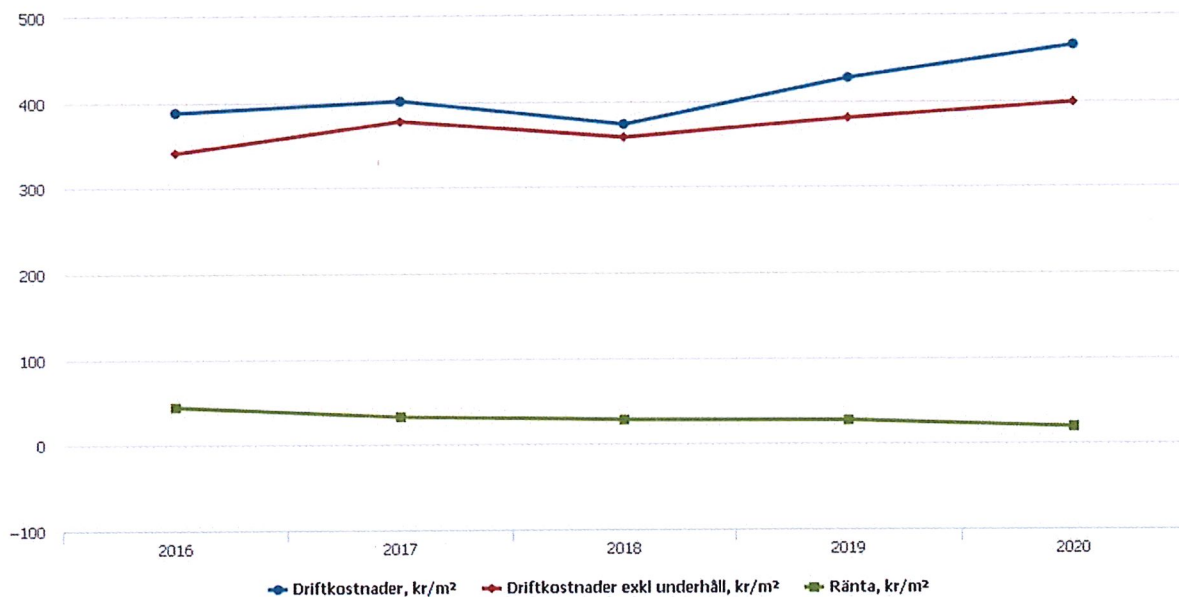
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Under året har 14 personer tillkommit som medlemmar medan 15 medlemmar har avgått. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 694	4 689	4 490	4 386	4 266
Resultat efter finansiella poster	406	618	702	876	446
Årets resultat	406	618	702	876	446
Resultat exklusive avskrivningar	1 126	1 339	1 446	1 596	1 166
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-744	-567	-521	1 046	616
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	306	312	323	90	90
Balansomslutning	17 141	16 723	17 278	16 839	17 795
Soliditet %	42	41	36	33	26
Likviditet %	842	866	918	721	709
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	737	709	695	675
Driftkostnader, kr/m ²	465	427	373	401	388
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	380	358	377	341
Ränta, kr/m ²	19	27	28	32	44
Underhållsfond, kr/m ²	1 442	1 202	938	629	237
Lån, kr/m ²	1 440	1 465	1 670	1 692	1 990



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 600	358 620	7 336 536	-1 609 088	618 376
Disposition enl. årsstämmobeslut				618 376	-618 376
Reservering underhållsfond			1 870 000	-1 870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-409 895	409 895	
Årets resultat					405 549
Vid årets slut	160 600	358 620	8 796 641	-2 450 817	405 549

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-990 712
Årets resultat	405 549
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	409 895
Summa	-2 045 268

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 045 268**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 694 154	4 689 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 418	27 517
Summa rörelseintäkter		4 764 572	4 716 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 838 659	-2 608 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 891	-570 917
Personalkostnader	Not 6	-112 049	-82 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 682	-720 682
Summa rörelsekostnader		-4 261 281	-3 981 790
Rörelseresultat		503 291	735 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 739	24 251
Nedskrivning av kortfristig placering		0	24 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 481	-165 098
Summa finansiella poster		-97 742	-116 737
Resultat efter finansiella poster		405 549	618 376
Årets resultat		405 549	618 376 <i>lm</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 723 320	7 444 003
Summa materiella anläggningstillgångar		6 723 320	7 444 003
Summa anläggningstillgångar		6 723 320	7 444 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	2 751	2 508
Övriga fordringar	Not 12	229 382	186 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	277 259	260 853
Summa kortfristiga fordringar		509 392	449 997
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 378 650	2 378 650
Summa kortfristiga placeringar		2 378 650	2 378 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 529 894	6 449 997
Summa kassa och bank		7 529 894	6 449 997
Summa omsättningstillgångar		10 417 935	9 278 643
Summa tillgångar		17 141 256	16 722 646 <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	519 220	519 220
Fond för yttre underhåll	8 796 641	7 336 536
Summa bundet eget kapital	9 315 861	7 855 756
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 450 817	-1 609 088
Årets resultat	405 549	618 376
Summa fritt eget kapital	-2 045 268	-990 712
Summa eget kapital	7 270 593	6 865 044
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 633 713
Summa långfristiga skulder		8 633 713
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	152 496
Leverantörsskulder	Not 17	420 348
Övriga skulder	Not 18	79 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	585 094
Summa kortfristiga skulder		1 236 950
Summa eget kapital och skulder	17 141 256	16 722 646

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
Ombyggnation	Linjär	33
Fönster	Linjär	40
Säkerhetsdörrar, postboxar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 372 901	4 372 836
Hyror, bostäder	2 400	2 400
Hyror, lokaler	94 728	93 344
Hyror, garage	122 198	117 658
Hyror, p-platser	112 728	112 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 948	-6 314
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 268	-2 275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 585	-943
Summa nettoomsättning	4 694 154	4 689 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	24 274	23 480
Fakturerade kostnader	1 080	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Övriga rörelseintäkter	2 400	3 323
Försäkringsersättningar	42 665	0
Summa övriga rörelseintäkter	70 418	27 517

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-409 895	-290 427
Reparationer	-296 439	-145 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 770	-119 770
Försäkringspremier	-51 622	-50 363
Kabel- och digital-TV	-317 183	-312 424
Obligatoriska besiktningar	0	-2 940
Bevakningskostnader	-68 783	-11 878
Snö- och halkbekämpning	-4 185	-66 616
Förbrukningsinventarier	-11 431	-9 633
Vatten	-172 582	-146 879
Fastighetsel	-197 007	-204 689
Uppvärmning	-925 936	-945 463
Sophantering och återvinning	-160 198	-175 220
Förvaltningsarvode drift	-103 629	-126 499
Summa driftskostnader	-2 838 659	-2 608 158

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-508 760	-501 693
Lokalkostnader	-2 140	-2 100
IT-kostnader	-4 377	-4 263
Arvode, yrkesrevisorer	-12 700	-11 563
Övriga förvaltningskostnader	-14 863	-18 237
Kreditupplysningar	-8 381	-6 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 374	-26 967
Kontorsmateriel	-9 000	0
Telefon och porto	-746	1 932
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-589 891	-570 917

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sammanträdesarvoden	-38 640	-17 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 600	-3 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 745	0
Sociala kostnader	-20 764	-14 973
Summa personalkostnader	-112 049	-82 033

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-720 682	-720 682

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 655	12 729
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	53
Övriga ränteintäkter	0	11 470
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 739	24 251

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-113 841	-161 948
Övriga räntekostnader	-640	-3 150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 481	-165 098

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 672 800	3 672 800
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	24 337 693	24 337 693
	28 126 693	28 126 693
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 126 693	28 126 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 672 800	-3 672 800
Tillkommande utgifter	-17 009 889	-16 289 207
	-20 682 689	-19 962 007
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
	-720 682	-720 682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	21 403 371	-20 682 689
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 723 322	7 444 004
Varav		
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	6 607 122	7 327 804
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 400 000	37 400 000
Lokaler	757 000	757 000
Totalt taxeringsvärde	38 157 000	38 157 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 757 000</i>	<i>26 757 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i> <i>hw</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 751	2 508
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 751	2 508

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	29 203	29 203
Skattekonto	200 179	157 433
Summa övriga fordringar	229 382	186 636

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 790	51 622
Förutbetalda driftkostnader	2 869	2 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 190	127 190
Förutbetald kabel-tv-avgift	83 544	78 263
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	673	1 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 194	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 259	260 853

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	858	5 000
Bankmedel	5 568 255	5 551 600
Transaktionskonto	1 960 781	893 397
Summa kassa och bank	7 529 894	6 449 997

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 786 209	8 938 705
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 496	-152 496
Långfristig skuld vid årets slut	8 633 713	8 786 209

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-04-30	1 928 014,00	0,00	20 844,00	1 907 170,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-10-30	3 328 316,00	0,00	73 152,00	3 255 164,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-12-01	3 682 375,00	0,00	58 500,00	3 623 875,00
Summa			8 938 705,00	0,00	152 496,00	8 786 209,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 152 496 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 786 209 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	376 482	254 775
Ej reskontraförda leverantörsskulder	43 866	0
Summa leverantörsskulder	420 348	254 775

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	79 012	80 312
Summa övriga skulder	79 012	80 312

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 416	8 736
Upplupna räntekostnader	13 025	12 388
Upplupna driftskostnader	0	14 872
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 842
Upplupna elkostnader	17 146	18 161
Upplupna vattenavgifter	14 891	18 143
Upplupna värmekostnader	99 926	101 512
Upplupna kostnader för renhållning	223	589
Upplupna revisionsarvoden	13 825	13 000
Upplupna styrelsearvoden	34 720	29 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 326
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 922	355 120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	585 094	583 810

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 335 400	21 335 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

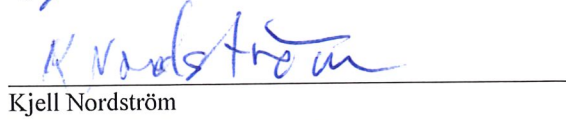
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

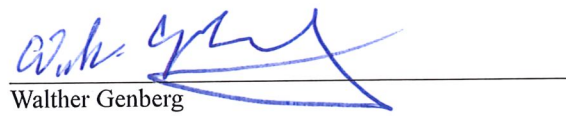
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *m*


Styrelsens underskrifter

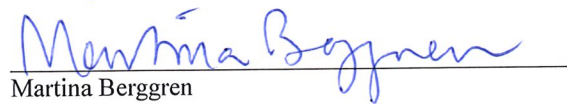
Västerås 7/4 2021
Ort och datum


Björn Thornström

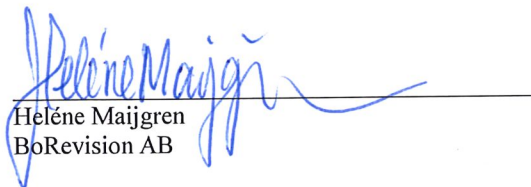

Kjell Nordström

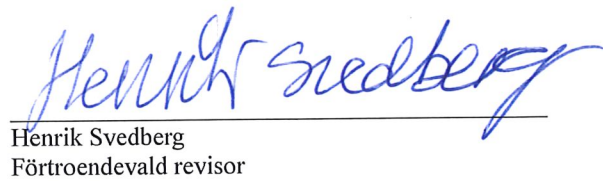

Walther Genberg


Ove Jansson


Martina Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15


Heléne Majjgren
BoRevision AB


Henrik Svedberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdslijan 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 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svärdslijan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

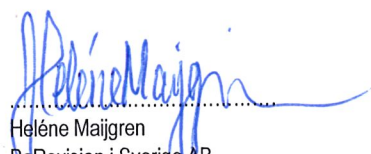
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 15/14 2021



Helène Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Henrik Svedberg
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planeriga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Svärdsiljan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Svärdsiljan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

