

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning    | Förvärv | Kommun    |
|-------------------------|---------|-----------|
| Stockholm Svärdlängen 7 | 2000    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.

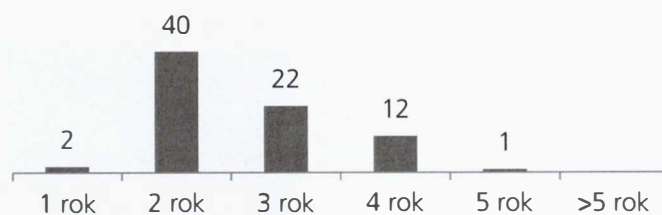
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 508 m<sup>2</sup>, varav 4 918 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 590 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar                                |
|---|-------------|--|
| Byte av fjärrvärmeanläggning  | 2011        |  |
| Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering vindar och fasader. | 2010 - 2011 |  |
| Renovering av hissar  | 2009        |  |
| Dränering och omläggning av garageplan  | 2009        |  |
| Byte av portar  | 2009        | Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66          |
| Fönster   | 2003        |  |
| Rörstambyte   | 2002        |  |
| Elstambyte  | 2002        |  |
| Planerat underhåll  | År          | Kommentar                                |
| Installation av fastighetsnät för bredband  | 2014        |  |
| Spolning av stammar   | 2014        |  |
| Byte av maskiner i tvättstugor  | 2015-2019   | Ej fastställt när men planerat inom 5 år |

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 73 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

### Styrelsen

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Magnus Björkström    | Ordförande         |
| Karolina Martinussen | Sekreterare        |
| Per Boberg           | Kassör             |
| Martin Brorsson      | Fastighetsansvarig |
| Morgan Willis        | Ledamot            |
| Lars-Erik Jemt       | Ledamot            |

|                   |           |                    |
|-------------------|-----------|--------------------|
| Pantea Parsi      | Suppleant | Flyttat under året |
| Ronnie Vanhatapio | Suppleant |                    |

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ronnie Vanhatapio, Per Boberg, Magnus Björkström, Lars-Erik Jemt, Karolina Martinussen och Pantea Parsi.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Åke Hellstadius

Ordinarie Extern

Revisions AB Åke Hellstadius

**Valberedning**

Annika Sjögren  
Magnus Falk  
Gunilla Noro  
Karolina Carlefalk

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Byte av fastighetsskötare/förvaltare.

Underhållsarbete av skorsten på Skedivksvägen 1.

Arbete med att uppdatera underhållsplan har påbörjats.

Inledande arbete och förberedelser för installation av fastighetsnät för bredband.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

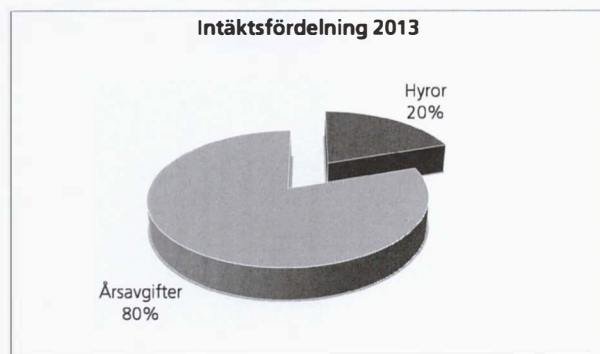
Under 2014 kommer arbetet med installation av fastighetsnät samt leverans av bredband att avslutas.

**Föreningens ekonomi**

Ett av lånen hos SEB (5 800 000 kr per 2013-12-31) var planerat att betalas i slutet av december 2013 men löstes 2014-01-07 med tillgängliga medel från kassa och bank.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 918 m<sup>2</sup> bostäder och 590 m<sup>2</sup> lokaler.

| Nyckeltal                                | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 633   | 635   | 630   | 635   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 772   | 781   | 795   | 782   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 535 | 4 225 | 4 302 | 3 497 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 22    | 23    | 32    | 23    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 115   | 116   | 128   | 147   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 19    | 16    | 16    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 112   | 123   | 108   | 54    |

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |                 |
|---|-----------------|
| årets resultat  | -451 826        |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 549 439         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -251 232        |
| <b>summa ansamlad förlust</b>                                   | <b>-153 619</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

|   |                 |
|---|-----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 26 476          |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-127 143</b> |

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



| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |       | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>            |       |                   |                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                     | Not 1 | 3 669 988         | 3 684 434         |
| Övriga rörelseintäkter                    |       | 14 823            | 13 709            |
|   |       | <b>3 684 811</b>  | <b>3 698 143</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                |       |                   |                   |
|   | Not 2 |                   |                   |
| Fastighetskostnader                       |       | -288 025          | -417 297          |
| Reparationer                              |       | -70 650           | -111 312          |
| Periodiskt underhåll                      |       | -26 476           | -88 574           |
| Taxebundna kostnader                      |       | -1 000 805        | -951 952          |
| Övriga driftskostnader                    |       | -523 753          | -518 968          |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift          |       | -110 610          | -126 035          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -391 103          | -159 313          |
| Personalkostnader                         |       | -133 789          | -120 773          |
| Avskrivningar                             |       | -987 894          | -983 831          |
|   |       | <b>-3 533 104</b> | <b>-3 478 054</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    |       | <b>151 707</b>    | <b>220 088</b>    |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>   |       |                   |                   |
| Ränteintäkter                             |       | 14 068            | 16 335            |
| Räntekostnader                            |       | -617 601          | -677 376          |
|   |       | <b>-603 533</b>   | <b>-661 041</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |       | <b>-451 826</b>   | <b>-440 953</b>   |



| <b>BALANSRÄKNING</b>                    | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 3                | 67 504 212        | 68 492 106        |
|   | <b>67 504 212</b> | <b>68 492 106</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>67 504 212</b> | <b>68 492 106</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |                   |                   |
| Skattefordringar                        | 11 578            | 0                 |
| Övriga fordringar                       | 11 120            | 11 513            |
| Förutbetalda kostnader Not 4            | 143 346           | 148 368           |
|   | <b>166 044</b>    | <b>159 881</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |                   |                   |
| Kassa, PlusGiro och bank                | 5 897 388         | 3 729             |
| SBC klientmedel i SHB                   | 2 478 638         | 2 265 334         |
|   | <b>8 376 026</b>  | <b>2 269 062</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>8 542 070</b>  | <b>2 428 943</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>76 046 283</b> | <b>70 921 049</b> |

A

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |       | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 5 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 36 293 125        | 35 439 347        |
| Upplåtelseavgifter                                  |       | 17 334 630        | 13 988 408        |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 6 | 936 658           | 774 000           |
|   |       | <b>54 564 413</b> | <b>50 201 755</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |       |                   |                   |
| Balanserad vinst                                    |       | 298 207           | 901 818           |
| Årets resultat                                      |       | -451 826          | -440 953          |
|   |       | <b>-153 619</b>   | <b>460 865</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>54 410 794</b> | <b>50 662 620</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 7 | 20 685 000        | 19 280 000        |
|   |       | <b>20 685 000</b> | <b>19 280 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 7 | 400 000           | 360 000           |
| Leverantörsskulder                                  |       | 119 646           | 162 452           |
| Skatteskulder                                       |       | 0                 | 6 271             |
| Upplupna kostnader                                  | Not 8 | 182 405           | 156 909           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 248 438           | 292 797           |
|   |       | <b>950 489</b>    | <b>978 429</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>76 046 283</b> | <b>70 921 049</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttaga fastighetsinteckningar                       | Not 7 | 30 250 000        | 30 250 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

FA

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

|                      | 2013  | 2012  |
|----------------------|-------|-------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b> |       |       |
| Byggnader            | 1,0%  | 1,0%  |
| Hissanläggning       | 5,0%  | 5,0%  |
| Soprum/sophus        | 10,0% | 10,0% |
| Värmeanläggning      | 5,0%  | 5,0%  |
| Fasad                | 2,5%  | 2,5%  |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| <b>Not 1</b>                 | 2013             | 2012             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 2 942 246        | 2 952 115        |
| Hysesintäkter                | 727 742          | 732 318          |
|                              | <b>3 669 988</b> | <b>3 684 434</b> |

| <b>Not 2</b>                       | 2013           | 2012           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>         |                |                |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | 110 000        | 330 000        |
| Fastighetsskötsel beställning      | 33 459         | 488            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 17 313         | 1 523          |
| Snöröjning/sandning                | 9 804          | 35 577         |
| Städning entreprenad               | 56 848         | 0              |
| Städning enligt beställning        | 10 039         | 0              |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | 20 919         | 11 896         |
| Hissbesiktning                     | 1 963          | 1 938          |
| Myndighetstillsyn                  | 980            | 3 303          |
| Gemensamma utrymmen                | 0              | 5 905          |
| Serviceavtal                       | 19 186         | 20 284         |
| Förbrukningsmateriel               | 7 514          | 4 783          |
| Brandskydd                         | 0              | 1 600          |
|                                    | <b>288 025</b> | <b>417 297</b> |



| <b>Not 2 fortsättning</b>                        | <b>2013</b>      | <b>2012</b>    |
|--|------------------|----------------|
| <b>Reparationer</b>                              |                  |                |
| Fastighet förbättringar                          | 0                | 23 799         |
| Hyseslägenheter                                  | 6 195            | 1 970          |
| Brf Lägenheter                                   | 4 750            | 7 595          |
| Gemensamma utrymmen                              | 913              | 0              |
| Tvättstuga                                       | 28 636           | 36 054         |
| Sophantering/återvinning                         | 259              | 0              |
| Entré/trapphus                                   | 4 900            | 0              |
| Lås  | -482             | 11 795         |
| VVS  | 4 357            | 16 882         |
| Värmeanläggning/undercentral                     | 0                | 7 800          |
| Elinstallationer                                 | 8 754            | 0              |
| Hiss   | 12 369           | 4 869          |
| Mark/gård/utemiljö                               | 0                | 548            |
|  | <b>70 650</b>    | <b>111 312</b> |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                  |                |
| Gemensamma utrymmen                              | 0                | 31 474         |
| Källare  | 0                | 14 000         |
| Entré/trapphus                                   | 0                | 24 760         |
| Elinstallationer                                 | 9 900            | 18 340         |
| Huskropp utvändigt                               | 16 576           | 0              |
|  | <b>26 476</b>    | <b>88 574</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                  |                |
| El   | 120 175          | 128 816        |
| Värme  | 635 997          | 639 483        |
| Vatten   | 114 811          | 104 073        |
| Sophämtning/renhållning                          | 87 972           | 67 413         |
| Grovsopor  | 41 850           | 12 167         |
|  | <b>1 000 805</b> | <b>951 952</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                  |                |
| Försäkring                                       | 65 739           | 64 190         |
| Tomträttsavgäld                                  | 369 701          | 369 700        |
| Kabel-TV   | 84 995           | 82 720         |
| Bredband   | 3 318            | 2 358          |
|  | <b>523 753</b>   | <b>518 968</b> |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>           | <b>110 610</b>   | <b>126 035</b> |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                  |                |
| Kreditupplysning                                 | 115              | 807            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | 14 700           | 15 300         |
| Föreningskostnader                               | 1 115            | 1 633          |
| Styrelseomkostnader                              | 5 352            | 3 173          |
| Fritids och Trivselkostnader                     | 0                | 445            |
| Förvaltningsarvode                               | 272 115          | 106 084        |
| Förvaltningsarvodena övriga                      | 0                | 6 766          |
| Administration                                   | 4 736            | 5 153          |
| Konsultarvode                                    | 81 062           | 8 081          |
| Föreningsavgifter                                | 5 008            | 4 971          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | 6 900            | 6 900          |
|  | <b>391 103</b>   | <b>159 313</b> |

th

**Not 2 fortsättning** **2013** **2012**  
**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 102 840        | 92 190         |
| Sociala kostnader          | 30 949         | 28 583         |
|                            | <b>133 789</b> | <b>120 773</b> |

**Avskrivningar**

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| Byggnad       | 624 660        | 624 660        |
| Förbättringar | 363 234        | 359 171        |
|               | <b>987 894</b> | <b>983 831</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **3 533 104** **3 478 054**

**Not 3** **2013-12-31** **2012-12-31**  
**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                  | 75 711 014        | 75 386 014        |
| Nyanskaffningar                   | 0                 | 325 000           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>75 711 014</b> | <b>75 711 014</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                        | -7 218 908        | -6 235 077        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -987 894          | -983 831          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-8 206 802</b> | <b>-7 218 908</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut** **67 504 212** **68 492 106**

**Taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 47 437 000        | 40 681 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 36 307 000        | 27 412 000        |
|                        | <b>83 744 000</b> | <b>68 093 000</b> |

**Taxeringsvärdets uppdelning**

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 82 000 000        | 66 000 000        |
| Lokaler  | 1 744 000         | 2 093 000         |
|          | <b>83 744 000</b> | <b>68 093 000</b> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4** **2013-12-31** **2012-12-31**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Försäkring      | 21 939         | 21 862         |
| Kabel-TV        | 21 713         | 21 246         |
| Tomträttsavgäld | 92 425         | 92 425         |
| Serviceavtal    | 7 270          | 5 241          |
| Sopor           | 0              | 7 594          |
|                 | <b>143 347</b> | <b>148 368</b> |

**Not 5  
EGET KAPITAL**

|                                  | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>Förändring<br/>under året</b> | <b>Disposition av<br/>föregående års<br/>resultat enl<br/>stämmans<br/>beslut</b> | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                                    |                                  |   |                                    |
| Inbetalda insatser               | 36 293 125                         | 0                                | 853 778   | 35 439 347                         |
| Upplåtelseavgifter               | 17 334 630                         | 0                                | 3 346 222   | 13 988 408                         |
| Fond för yttre underhåll         | 936 658                            | 251 232                          | -88 574   | 774 000                            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>54 564 413</b>                  | <b>251 232</b>                   | <b>4 111 426</b>  | <b>50 201 755</b>                  |
| <b>Ansamlad förlust</b>          |                                    |                                  |   |                                    |
| Balanserad vinst                 | 298 207                            | -251 232                         | -352 379  | 901 818                            |
| Årets resultat                   | -451 826                           | -451 826                         | 440 953   | -440 953                           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>    | <b>-153 619</b>                    | <b>-703 058</b>                  | <b>88 574</b>   | <b>460 865</b>                     |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>54 410 794</b>                  | <b>-451 826</b>                  | <b>4 200 000</b>  | <b>50 662 620</b>                  |

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                      | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                     | 774 000        | 781 389        |
| Reservering enligt stadgar           | 251 232        | 204 279        |
| Reservering enligt stämmobeslut      | 0              | 0              |
| lansspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lansspråktagande enligt stämmobeslut | -88 574        | -211 668       |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>936 658</b> | <b>774 000</b> |

**Not 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

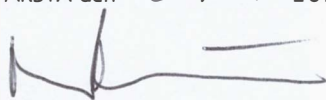
|   | <b>Räntesats<br/>2013-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2013-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2012-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SE-Banken BoLån                                       | 0,000 %                         | 0                            | 2 940 000                    | Avslutat                         |
| SE-Banken BoLån                                       | 3,780 %                         | 5 800 000                    | 5 900 000                    | 2013-12-28                       |
| SE-Banken BoLån                                       | 2,820 %                         | 6 800 000                    | 6 900 000                    | 2015-12-28                       |
| SE-Banken BoLån                                       | 0,000 %                         | 0                            | 3 900 000                    | Avslutat                         |
| Nordea  | 2,200 %                         | 2 985 000                    | 0                            | 2015-11-18                       |
| Nordea  | 1,680 %                         | 4 000 000                    | 0                            | 2016-12-27                       |
| Nordea  | 1,730 %                         | 1 500 000                    | 0                            | 2014-12-27                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |                                 | <b>21 085 000</b>            | <b>19 640 000</b>            |                                  |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                                 | <b>-400 000</b>              | <b>-360 000</b>              |                                  |
|   |                                 | <b>20 685 000</b>            | <b>19 280 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 285 000 kronor.

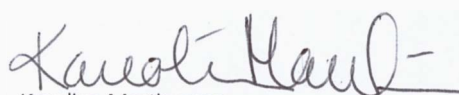


| <b>Not 8<br/>UPPLUPNA KOSTNADER</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                  | 14 562            | 14 755            |
| Värme                               | 82 821            | 101 918           |
| Extern revisor                      | 15 000            | 15 300            |
| Arvoden                             | 30 190            | 16 360            |
| Sociala avgifter                    | 9 172             | 4 826             |
| Ränta                               | 8 120             | 3 750             |
| Vatten                              | 8 265             | 0                 |
| Sophämtning                         | 8 298             | 0                 |
| Mattvätt/hyrmattor                  | 1 853             | 0                 |
| Snöröjning                          | 4 125             | 0                 |
|                                     | <b>182 405</b>    | <b>156 909</b>    |

ÅRSTA den 214 2014



Magnus Björkström  
Ordförande



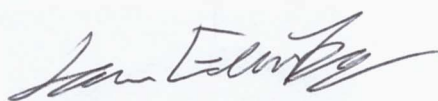
Karolina Martinussen  
Sekreterare



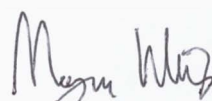
Per Boberg  
Kassör



Martin Brorsson  
Fastighetsansvarig

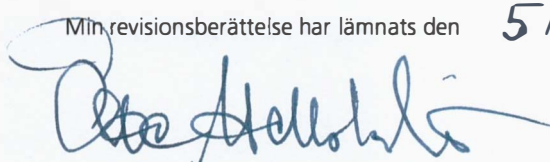


Lars-Erik Jemt  
Ledamot



Morgan Willis  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 515 2014



Åke Hellstadius  
Extern revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7**  
**org.nr 769604-7070**

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Svärdlången 7 för år 2013.

*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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. 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 bolaget 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 bolagets 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 jag 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 den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svärdlången 7 för år 2013.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 och föreningens stadgar.

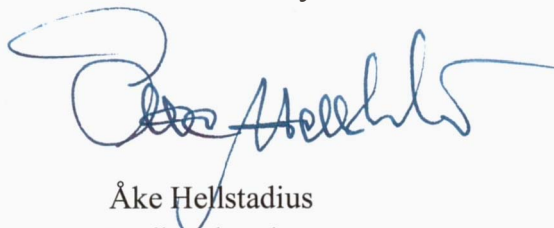
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2014



Åke Hellstadius  
Godkänd revisor

**BUDGET**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

|                        | <b>Budget 2014</b> | <b>Utfall 2013</b> | <b>Budget 2013</b> |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgifter            | 3 022 000          | 2 968 206          | 2 952 000          |
| Årsavgifter - bortfall | 0                  | -25 960            | 0                  |
| Hyror bostäder         | 299 000            | 399 434            | 422 000            |
| Hyror lokaler          | 310 000            | 324 508            | 326 500            |
| Hyror förråd           | 30 000             | 3 800              | 0                  |
| Kabel-TV intäkter      | 1 000              | 4 160              | 4 500              |
| Öresutjämning          | 0                  | 47                 | 0                  |
| Övriga intäkter        | 5 000              | 10 617             | 8 500              |
|                        | <b>3 667 000</b>   | <b>3 684 811</b>   | <b>3 713 500</b>   |

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

|                                    |                 |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad      | 0               | -110 000        | -337 000        |
| Fastighetsskötsel beställning      | -30 000         | -33 459         | 0               |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -20 000         | -17 313         | 0               |
| Snöröjning/sandning                | -35 000         | -9 804          | -25 000         |
| Städning entreprenad               | -87 000         | -56 848         | 0               |
| Städning enligt beställning        | -5 000          | -10 039         | 0               |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -21 000         | -20 919         | -18 000         |
| Hissbesiktning                     | -2 000          | -1 963          | -2 000          |
| Myndighetstillsyn                  | 0               | -980            | 0               |
| Serviceavtal                       | -17 000         | -19 186         | -10 000         |
| Förbrukningsmateriel               | -10 000         | -7 514          | -5 000          |
|                                    | <b>-227 000</b> | <b>-288 025</b> | <b>-397 000</b> |

**Reparationer**

|                          |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fastighet förbättringar  | -70 000        | 0              | -20 000        |
| Hyseslägenheter          | 0              | -6 195         | -5 000         |
| Brf Lägenheter           | 0              | -4 750         | 0              |
| Gemensamma utrymmen      | 0              | -913           | 0              |
| Tvättstuga               | 0              | -28 636        | -15 000        |
| Sophantering/återvinning | 0              | -259           | 0              |
| Entré/trapphus           | 0              | -4 900         | 0              |
| Lås                      | 0              | 482            | -10 000        |
| VVS                      | 0              | -4 357         | 0              |
| Elinstallationer         | 0              | -8 754         | 0              |
| Hiss                     | 0              | -12 369        | -15 000        |
|                          | <b>-70 000</b> | <b>-70 650</b> | <b>-65 000</b> |

**Periodiskt underhåll**

|                              |                 |                |                 |
|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Gemensamma utrymmen          | 0               | 0              | -10 000         |
| Tvättstuga                   | 0               | 0              | -10 000         |
| VVS                          | -100 000        | 0              | -115 000        |
| Elinstallationer             | 0               | -9 900         | 0               |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | -300 000        | 0              | 0               |
| Huskropp utvändigt           | 0               | -16 576        | 0               |
| Mark/gård/utemiljö           | -70 000         | 0              | -15 000         |
|                              | <b>-470 000</b> | <b>-26 476</b> | <b>-150 000</b> |



| <b>BUDGET fortsättning</b>                       | <b>Budget 2014</b> | <b>Utfall 2013</b> | <b>Budget 2013</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El   | -144 000           | -120 175           | -126 000           |
| Värme  | -630 000           | -635 997           | -639 000           |
| Vatten   | -98 000            | -114 811           | -98 000            |
| Sophämtning/renhållning                          | -74 000            | -87 972            | -72 000            |
| Grovsopor  | -13 000            | -41 850            | -13 000            |
|  | <b>-959 000</b>    | <b>-1 000 805</b>  | <b>-948 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -67 000            | -65 739            | -67 000            |
| Tomträttsavgäld                                  | -370 000           | -369 701           | -370 000           |
| Kabel-TV   | -40 000            | -84 995            | -84 000            |
| Bredband   | -68 000            | -3 318             | -2 500             |
|  | <b>-545 000</b>    | <b>-523 753</b>    | <b>-523 500</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -111 000           | -110 610           | -130 000           |
|  | <b>-111 000</b>    | <b>-110 610</b>    | <b>-130 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Kreditupplysning                                 | 0                  | -115               | -2 000             |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -16 000            | -14 700            | -15 500            |
| Föreningskostnader                               | -2 000             | -1 115             | -2 000             |
| Styrelseomkostnader                              | -2 000             | -5 352             | -4 000             |
| Förvaltningsarvode                               | -362 000           | -272 115           | -110 000           |
| Administration                                   | -4 000             | -4 736             | -4 000             |
| Konsultarvode                                    | 0                  | -81 062            | 0                  |
| Föreningsavgifter                                | -5 000             | -5 008             | -5 000             |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000             | -6 900             | -7 000             |
|  | <b>-398 000</b>    | <b>-391 103</b>    | <b>-149 500</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                    |                    |
| Styrelsearvode                                   | -80 000            | -102 840           | -90 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -26 000            | -30 949            | -28 800            |
|  | <b>-106 000</b>    | <b>-133 789</b>    | <b>-118 800</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                    |                    |                    |
| Byggnad  | -625 000           | -624 660           | -625 000           |
| Förbättringar                                    | -363 000           | -363 234           | -360 000           |
|  | <b>-988 000</b>    | <b>-987 894</b>    | <b>-985 000</b>    |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 874 000</b>  | <b>-3 533 104</b>  | <b>-3 466 800</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-207 000</b>    | <b>151 707</b>     | <b>246 700</b>     |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                    |                    |                    |
| Ränteintäkter                                    | 16 000             | 13 309             | 16 000             |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                  | 664                | 0                  |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                  | 95                 | 0                  |
| Låneräntor                                       | -400 000           | -616 555           | -637 000           |
| Övriga räntekostnader                            | 0                  | -1 046             | 0                  |
|  | <b>-384 000</b>    | <b>-603 533</b>    | <b>-621 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-591 000</b>    | <b>-451 826</b>    | <b>-374 300</b>    |