

Brf Svärdlången 7

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Svärdlången 7
769604-7070
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svärdlången 7, 769604-7070, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Monica Zetterlund	Ordförande	2019
Mikael Eriksson	Ledamot	2019
Sofia Åkerfeldt	Ledamot	2019
Emma Wennberg	Ledamot	2020
Niklas Sjöberg	Ledamot	2020
Annika Sjögren	Ledamot	2020
Mats Norberg	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Susanne Arnehed	Suppleant	2019
Robin Benigh	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Pierre Polhammar	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Anna Puhakka		2019
Hanna Nilsson		2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Svärdlängen 7 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 77 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheten är belägna på Årstavägen 66, Skedviksvägen 1 samt Bränningevägen 1 till 7.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	40	22	12	1

Total tomtarea:	5272 kvm
Total bostadsarea:	5031 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4817 kvm
- varav hyresrättsarea:	214 kvm
Total lokalarea:	491 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Insurance.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
F.a Mats Pedersen
Com Hem
Ownit
ÖresundsKraft
Stockholm Exergi

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 333 278 kr och planerat underhåll för 82 563 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-07-30 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 921 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Stamspolning	2015
Installation av fastighetsnöt för bredband	2014
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering av vindar och fasader	2010-2011
Dränering och omläggning av garageplan	2009
Byte av portar	2009
Renovering av hissar	2009
Fönster	2003
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen som följd av nya lagkrav bytt stadgar. Detta skedde genom ordinarie stämma den 31 maj 2018 och extrastämma den 20 november 2018.

Under året har fortsatt arbete gjorts med föreningslokal och övernattningslägenhet. Arbetet har dragit ut på tiden pga många olika orsaker. Brandinspektion efter slutbesiktning av bygget blev underkänd och vi fick på nytt börja riva i tak och väggar. I april 2019 är bygget slutligen brandgodkänt och vi kan börja använda lokalerna.

Under året har också OVK-besiktning genomförts, tyvärr inte heller den godkänd. Vi kommer att behöva genomföra rensning av imkanaler i lägenheterna.

Brandgastätning har utförts i alla fastigheter.

Genom Mats Pedersens omsorg har föreningen nu genom en trädgårdsutbildning och deras lärare Dennis gått igenom trädgården och rensat upp och nu upprättat en trädgårdsplan.

Det har också sålts en lägenhet på Årstavägen 66 då vår hyresgäst flyttat.

På extrastämman den 20 november 2018 valde stämman att entlediga den tidigare valda revisorn och istället välja Pierre Polhammar.

Tvättstugor

Under 2018 har det tillsatts en tvättstugegrupp som arbetat med att ta fram förslag till projektledare. Valet föll på Bredablick Fastighetspartner (BFP) då vi hade positiva erfarenheter från att samarbeta med dem.

BFP och tvättstugegruppen har sedan arbetat fram förslag och förfrågningsunderlag. Till extrastämman i november bjöd vi in till diskussioner mellan medlemmar, tvättstugegrupp och BFP som var där för att svara på frågor och ta in åsikter.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.
Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 544	3 621	3 604	3 674
Resultat efter finansiella poster	-640	-1 281	43	-181
Förändring av underhållsfond	973	266	266	266
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-632	-559	765	-541
Soliditet %	81	79	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	635	635	635	650
Bostadshyra kr / kvm	1 395	1 494	713	660
Driftskostnad, kr / kvm	418	373	342	367
Ränta, kr / kvm	25	17	31	70
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	48	48	48
Lån, kr / kvm	2 243	2 297	2 297	2 342
Snittränta (%)	1,11	0,73	1,34	3,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalaria som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018-2068.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 627 755	1 485 811	-1 313 486	-1 281 204
Upplåtelse av hyresrätt	2 950 636			
Disposition enligt föreningsstämma		-759 815	-521 389	1 281 204
Avsättning till underhållsfond		921 000	-921 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		51 574	-51 574	
Årets resultat				-639 640
Vid årets slut	56 578 391	1 698 570	-2 807 449	-639 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 834 875
Årets resultat före fondförändring	-639 640
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-921 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-51 574
Summa över/underskott	-3 447 089

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 447 089**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 523 235	3 569 810
Övriga rörelseintäkter	3	20 271	50 810
Summa rörelseintäkter		3 543 506	3 620 620
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 589 284	-3 324 329
Övriga externa kostnader	7	-323 480	-398 437
Personalkostnader	8	-152 447	-101 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-981 124	-985 073
Summa rörelsekostnader		-4 046 335	-4 809 497
Rörelseresultat		-502 829	-1 188 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 051	-92 796
Summa finansiella poster		-136 811	-92 327
Resultat efter finansiella poster		-639 640	-1 281 204
Årets resultat		-639 640	-1 281 204

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	62 574 335	63 555 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 525 000	1 525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		64 099 335	65 080 459
Summa anläggningstillgångar		64 099 335	65 080 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4
Övriga fordringar		36 283	854 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 387	-
Summa kortfristiga fordringar		190 670	854 465
Kassa och bank	11	3 592 553	333 889
Summa omsättningstillgångar		3 783 223	1 188 354
SUMMA TILLGÅNGAR		67 882 558	66 268 813

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 578 391	53 627 755
Underhållsfond		1 698 570	1 485 811
Summa bundet eget kapital		58 276 961	55 113 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 807 449	-1 313 485
Årets resultat		-639 640	-1 281 204
Summa fritt eget kapital		-3 447 089	-2 594 689
Summa eget kapital		54 829 872	52 518 877
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	12 085 000	12 385 000
Summa långfristiga skulder		12 085 000	12 385 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		264 196	802 613
Skatteskulder		10 088	-
Övriga skulder		17 198	14 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	376 204	247 426
Summa kortfristiga skulder		967 686	1 364 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 882 558	66 268 813

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-502 830	-1 188 876
Avskrivningar	981 124	985 072
	<u>478 294</u>	<u>-203 804</u>
Erhållen ränta	240	469
Erlagd ränta	-137 050	-92 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>341 484</u>	<u>-296 132</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-176 599	22 973
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-397 251	496 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-232 366</u>	<u>223 586</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 950 636	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 525 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>2 950 636</u>	<u>-1 525 000</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-300 000</u>	<u>-250 000</u>
Årets kassaflöde	<u>2 418 270</u>	<u>-1 551 414</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 174 283</u>	<u>2 725 697</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 592 553</u>	<u>1 174 283</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Hissanläggning	20 år
Soprum/sophus	Helt avskriven
Värmeanläggning	20 år
Fasad	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 032 145	3 023 219
Hyror bostäder	298 560	319 800
Hyror lokaler	162 734	204 600
Övriga objekt	29 796	22 191
Summa	3 523 235	3 569 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	5 130	5 520
Debiterad fastighetsskatt	1 928	-
Debiterade tillval	216	-
Överlåtelseavgifter	6 828	-
Övriga intäkter	6 169	45 290
Summa	20 271	50 810

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	10 319	6 488
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 508	35 602
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 507	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	68 372	7 212
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 750	71 645
VA & sanitet, installationer	30 879	16 324
Värme, installationer	2 799	1 926
Ventilation, installationer	-	38 143
EI, installationer	5 294	-
Hiss	22 230	32 048
Övriga installationer	6 500	-
Huskropp	43 659	30 500
P-platser/garage	8 475	-
Vattenskador	92 952	-
Klottersanering	10 141	875
Skadedjur	5 893	-
Summa	333 278	240 763

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	82 563	-
VA & sanitet, installationer	-	943 939
Kreditering VA & sanitet, installationer tillhörande fg år	-134 137	-
EI, installationer	-	82 285
Summa	-51 574	1 026 224

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	120 979	119 285
Fastighetsförvaltning	404 979	38 656
Städning	1 000	120 358
Besiktningkostnader	109 672	10 005
Gångbanerenshållning	-	208 750
Snöröjning	7 000	31 250
Serviceavtal	20 308	13 959
Förbrukningsmaterial	7 428	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	775	-
El	146 981	125 147
Uppvärmning	737 916	608 419
Vatten och avlopp	100 983	115 775
Avfallshantering	128 884	94 027
Försäkringar	51 762	72 030
Systematiskt brandskyddsarbete	78 619	4 438
Tomträttsavgälder	277 275	369 700
Kabel-TV	30 509	40 079
Internet	82 510	85 464
Summa	2 307 580	2 057 342

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 562	-
Frakter och transporter	199	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	10 235
Tele och post	5 528	-
Förvaltningskostnader	149 203	271 396
Revision	53 851	27 753
Jurist- och advokatkostnader	1 375	-
Bankkostnader	604	-
Övriga externa tjänster	91 163	76 806
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 995	-
Övriga externa kostnader	-	12 247
Summa	323 480	398 437

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	116 000	68 210
Övriga arvoden	-	9 000
Summa	116 000	77 210
Sociala avgifter	36 447	24 448
Summa	152 447	101 658

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	981 124	985 073
Summa	981 124	985 073

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	75 711 014	75 711 014
-Pågående nyanläggningar	1 525 000	-
	77 236 014	75 711 014
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	1 525 000
	-	1 525 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 236 014	77 236 014
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 155 555	-11 530 894
-Markanläggningar	-	360 412
	-12 155 555	-11 170 482
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-981 124	-985 073
	-981 124	-985 073
<i>Utgående avskrivningar</i>	-13 136 679	-12 155 555
Redovisat värde	64 099 335	65 080 459
<i>Varav</i>		
Byggnader	62 574 335	63 555 459
Pågående nyanläggningar	1 525 000	1 525 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	1 803 000	1 803 000
Totalt taxeringsvärde	88 803 000	88 803 000
<i>Varav byggnader</i>	46 359 000	46 359 000

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 591 913	223 935
Transaktionskonto Nordea	640	109 954
	3 592 553	333 889

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 885 000	11 185 000
	12 385 000	12 685 000

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	12 385 000	12 685 000
Summa	12 385 000	12 685 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,47 %	2019-02-04	3 625 000	-	100 000	3 525 000
Nordea	0,47 %	2019-02-04	2 660 000	-	100 000	2 560 000
SEB	1,27	2019-04-28	6 400 000	-	100 000	6 300 000
			12 685 000	-	300 000	12 385 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 041	8 367
Förutbetalda intäkter	232 497	230 944
Upplupna driftskostnader	138 666	8 115
	376 204	247 426

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

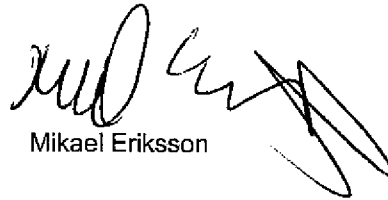
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	30 250 000	30 250 000
Summa ställda säkerheter	30 250 000	30 250 000

Underskrifter

Stockholm 2019 - 05 - 10




Monica Zetterlund



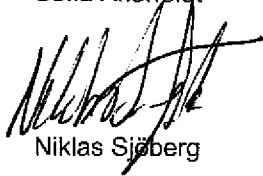
Mikael Eriksson



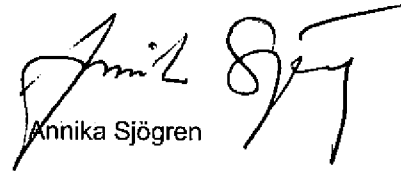
Sofia Åkerfeldt



Emma Wennberg



Niklas Sjöberg




Annika Sjögren



Mats Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 10



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Svärdlången 7
Org.nr 769604-7070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdlången 7 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Svärdlången 7s finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Svärdlången 7 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-05-31 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svärdlången 7 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Svärdlången 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bolaget, eller

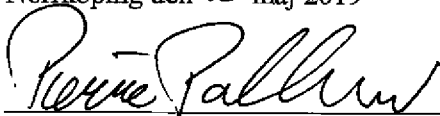
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Norrköping den 10 maj 2019



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

