

Brf Svärdlängen 7

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Svärdlången 7
769604-7070
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

ME EW SR AJ G NS
SOU

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svärdlängen 7, 769604-7070, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14 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
Mikael Eriksson	Ordförande	2021
Sofia Åkerfeldt	Ledamot	2021
Emma Wennberg	Ledamot	2020
Niklas Sjöberg	Ledamot	2020
Annika Sjögren	Ledamot	2020
Göran Jönsson	Ledamot	2021
Stig-Olof Nordh	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Susann Arnehed	Suppleant	2020
Robin Benigh	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Pierre Polhammar, Thorell Revision	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Monica Hult Zetterlund		
Mats Norberg		

Firmateckning

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

ME EW SO MS
SCW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Svärdlången 7 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 77 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheten är belägen på Årstavägen 66, Skedviksvägen 1 samt Bränningevägen 1-7.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 272 kvm
Total bostadsarea:	5 031 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 873 kvm
- varav hyresrättsarea:	158 kvm
Total lokalarea:	491 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Insurance. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

F.a Mats Pedersen
Com Hem
Ownit
Öresundskraft
Stockholm Exergi
Din Entrématta i Scandinavien

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal mattor

ME EW SÄSÅG
15 SON

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 338 091 kr och planerat underhåll för 2 860 604 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 939 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Tvättstugor	2019
Cykelparkering	2019
Byte av armaturer i trapphus	2019
Stamspolning	2015
Installation av fasitghetsnät 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 räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Övernattningslägenheten och lokalen har nu slutbesiktigats och är färdiga. Bokningssystemet är uppe och både lägenhet och lokal går att boka. Dessutom är nu bokning av bastun möjlig. Både lägenhet och lokal har möblerats samt har utrustats för sina syften.

Den behövliga renoveringen av tvättstugorna har färdigställts och slutbesiktigats. Förutom nya maskiner har tvättstugorna även fått nya ytskikt (golv, väggar och tak).

I samband med Stockholm Exergis arbete med fjärrvärmenätet orsakade de vattenskador i källaren Årstavägen 66. Stockholm Exergi kommer att stå för kostnaden för läns-pumpning och sanering.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett. (fg år skedde 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 114 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

SON ME NS
EW SÅ 4 5

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 576	3 544	3 621	3 604
Resultat efter finansiella poster	-3 476	-640	-1 281	43
Förändring av underhållsfond	-1 699	973	266	266
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-749	-632	-559	765
Soliditet %	81	81	79	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	635	635	635	635
Bostadshyra kr / kvm	1 152	1 395	1 494	713
Driftskostnad, kr / kvm	418	418	373	342
Ränta, kr / kvm	21	25	17	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	167	48	48
Lån, kr / kvm	2 134	2 243	2 297	2 297
Snittränta (%)	0,98	1,11	0,73	1,34

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

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

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	56 578 391	1 698 570	-2 807 448	-639 640
Disposition enligt föreningsstämma			-639 640	639 640
Avsättning till underhållsfond		939 000	-939 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 637 570	2 637 570	
Årets upplåtelse	2 904 742			
Årets resultat				-3 476 269
Vid årets slut	59 483 133	-	-1 748 518	-3 476 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 447 088
Årets resultat före fondförändring	-3 476 269
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-939 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 637 570
Summa över/underskott	-5 224 787

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-5 224 787

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

ME MS
SOW EW
SB
AK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 556 092	3 523 235
Övriga rörelseintäkter	3	20 267	20 271
Summa rörelseintäkter		3 576 359	3 543 506
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 505 652	-2 589 284
Övriga externa kostnader	7	-251 141	-323 480
Personalkostnader	8	-153 149	-152 447
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 027 808	-981 124
Summa rörelsekostnader		-6 937 750	-4 046 335
Rörelseresultat		-3 361 391	-502 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 966	-137 051
Summa finansiella poster		-114 878	-136 811
Resultat efter finansiella poster		-3 476 269	-639 640
Årets resultat		-3 476 269	-639 640

MS ME
SON EW dx B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	63 413 921	62 574 335
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	1 525 000
Summa materiella anläggningstillgångar		63 413 921	64 099 335
Summa anläggningstillgångar		63 413 921	64 099 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 720	-
Övriga fordringar		19 085	36 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 498	154 387
Summa kortfristiga fordringar		175 303	190 670
Kassa och bank	12	3 107 473	3 592 553
Summa omsättningstillgångar		3 282 776	3 783 223
SUMMA TILLGÅNGAR		66 696 697	67 882 558


 M ME
 S
 SW EW SJ R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 483 133	56 578 391
Underhållsfond		-	1 698 570
Summa bundet eget kapital		59 483 133	58 276 961
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 748 518	-2 807 449
Årets resultat		-3 476 269	-639 640
Summa fritt eget kapital		-5 224 787	-3 447 089
Summa eget kapital		54 258 346	54 829 872
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 200 000	12 085 000
Summa långfristiga skulder		6 200 000	12 085 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 585 000	300 000
Leverantörsskulder		166 800	264 196
Skatteskulder		20 249	10 088
Övriga skulder		9 883	17 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	456 419	376 204
Summa kortfristiga skulder		6 238 351	967 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 696 697	67 882 558


 NB
 ME
 S
 SEN EW
 2019

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 361 391	-502 830
Avskrivningar	1 027 808	981 124
	<u>-2 333 583</u>	<u>478 294</u>
Erhållen ränta	88	240
Erlagd ränta	-114 966	-137 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>-2 448 461</u>	<u>341 484</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 367	-176 599
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 334	-397 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-2 447 428</u>	<u>-232 366</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 904 742	2 950 636
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-342 394	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>2 562 348</u>	<u>2 950 636</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-600 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-600 000</u>	<u>-300 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-485 080</u>	<u>2 418 270</u>
Likvida medel vid årets början	<u>3 592 553</u>	<u>1 174 283</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 107 473</u>	<u>3 592 553</u>

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

Re
MS ME
S
SOU EW
Re

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
Värmeanläggning	20 år
Fasad	40 år
Övernattningsslägenhet	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 076 984	3 032 145
Hyror bostäder	196 298	298 560
Hyror lokaler	253 014	162 734
Övriga objekt	29 796	29 796
Summa	3 556 092	3 523 235

ME 15 SJ
SOU EW SJ

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	4 121	5 130
Debiterad fastighetsskatt	1 928	1 928
Debiterade tillval	-	216
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	2 400	-
Överlåtelseavgifter	8 091	6 828
Övriga intäkter	3 727	6 169
Summa	20 267	20 271

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	10 319
Lokaler	8 719	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 603	6 508
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	14 507
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 506	68 372
Övrigt, gemensamma utrymmen	500	4 750
VA & sanitet, installationer	154 891	30 879
Värme, installationer	16 512	2 799
Ventilation, installationer	2 500	-
El, installationer	4 000	5 294
Hiss	36 209	22 230
Övriga installationer	-	6 500
Huskropp	12 351	43 659
Markytor	500	-
P-platser/garage	-	8 475
Vattenskador	37 800	92 952
Klottersanering	11 000	10 141
Skadedjur	-	5 893
Övrigt	1 000	-
Summa	338 091	333 278

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 116 000	82 563
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 000	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	38 888	-
Kreditering VA & sanitet, installationer tillhörande fg år	-	-134 137
VA & sanitet, installationer	305 889	-
Ventilation, installationer	85 139	-
El, installationer	172 000	-
Markytor	102 788	-
Övrigt	12 900	-
Summa	2 860 604	-51 574

ME MS
SOU EW DPA

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	135 049	120 979
Teknisk förvaltning	435 282	405 979
Besiktningkostnader	2 250	109 672
Bevakningskostnader	3 487	-
Snöröjning	59 910	7 000
Serviceavtal	24 956	20 308
Förbrukningsmaterial	19 992	7 428
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 000	775
El	142 206	146 981
Uppvärmning	661 663	737 916
Vatten och avlopp	123 081	100 983
Avfallshantering	107 618	128 884
Försäkringar	81 338	51 762
Systematiskt brandskyddsarbete	6 090	78 619
Tomträttsavgälder	369 700	277 275
Hyressättningsavgift	556	-
Kabel-TV	41 674	30 509
Bredband	90 105	82 510
Summa	2 306 957	2 307 580

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	34 673	11 562
Frakter och transporter	-	199
Tele och post	4 290	5 528
Förvaltningskostnader	157 173	149 203
Revision	19 619	53 851
Jurist- och advokatkostnader	-	1 375
Bankkostnader	2 892	604
Övriga externa tjänster	7 000	91 163
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 532	9 995
Övriga externa kostnader	12 962	-
Summa	251 141	323 480

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	118 500	116 000
Summa	118 500	116 000
Sociala avgifter	34 649	36 447
Summa	153 149	152 447

Handwritten notes and signature:

11/11/19
SOW OW SPK

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 027 808	981 124
Summa	1 027 808	981 124

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	75 711 014	75 711 014
-Pågående nyanläggningar	1 525 000	1 525 000
	<u>77 236 014</u>	<u>77 236 014</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 867 394	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 525 000	-
	<u>342 394</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 578 408	77 236 014
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 136 679	-12 155 555
	<u>-13 136 679</u>	<u>-12 155 555</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 027 808	-981 124
	<u>-1 027 808</u>	<u>-981 124</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 164 487	-13 136 679
 Redovisat värde	63 413 921	64 099 335
 <i>Varav</i>		
Byggnader	63 413 921	62 574 335
Pågående nyanläggningar	-	1 525 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	135 000 000	87 000 000
Lokaler	2 902 000	1 803 000
	<u>137 902 000</u>	<u>88 803 000</u>
Totalt taxeringsvärde	137 902 000	88 803 000
<i>Varav byggnader</i>	72 422 000	46 359 000

MEM
SON EW JBA

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	154 498	154 387
Summa	154 498	154 387

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 106 833	3 591 913
Transaktionskonto Nordea	640	640
Summa	3 107 473	3 592 553

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 585 000	300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 200 000	1 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 885 000
Summa	11 785 000	12 385 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 785 000	12 385 000
Summa	11 785 000	12 385 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,02 %	2020-03-09	3 525 000	-	-250 000	3 275 000
Nordea	1,02 %	2020-03-09	2 560 000	-	-250 000	2 310 000
SEB	0,87 %	2021-04-28	6 300 000	-	-100 000	6 200 000
Summa			12 385 000	-	-600 000	11 785 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 209	5 041
Förutbetalda intäkter	229 379	232 497
Upplupna driftskostnader	222 831	138 666
Summa	456 419	376 204

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	30 250 000	30 250 000
Summa ställda säkerheter	30 250 000	30 250 000
I eget förvar	7 031 000	7 031 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "SEB", "Nordea", and "Svärslången 7".

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-07



Mikael Eriksson
Styrelseordförande



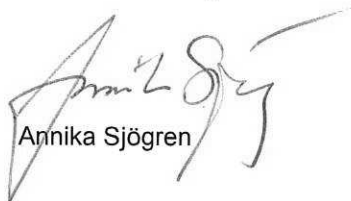
Sofia Akerfeldt



Emma Wennberg



Niklas Sjöberg



Annika Sjögren




Göran Jönsson



Stig-Olof Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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.

Revisorers 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 misstag, 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 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.

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 Svärdlängen 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 föreningen 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

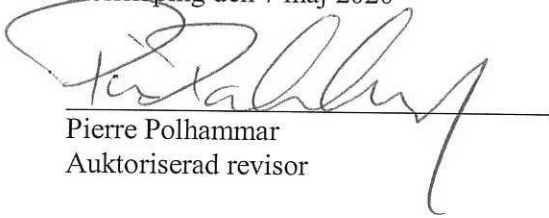
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7 maj 2020



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

