

Brf Svärdlången 7

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Svärdlången 7
769604-7070
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svärslången 7, 769604-7070, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Göran Jönsson	Ordförande	2021
Annika Sjögren	Ledamot	2022
Robin Benigh	Ledamot	2022
Corinne Eldh	Ledamot	2022
Niklas Sjöberg	Ledamot	2022
Ewa Lindström	Ledamot	2022
Stig-Olof Nordh	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Susann Arnehed	Suppleant	2021
Anna-Marie Giotas Sandqvist	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Pierre Polhammar, Thorell Revision	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Emma Wennberg
Sofia Åkerfeldt

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Svärslången 7 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 77 lägenheter och 7 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 samt 7 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.

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Johan Aredal AB

Com Hem

Ownit

E.ON

Stockholm Exergi

Din Entrématta i Scandnavien

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 183 947 kr och planerat underhåll för 73 344 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 958 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Montering termostater i trapphus	2020
Tvättstugor	2019
Cykelparkering	2019
Byte av armaturer i trapphus	2019
Stamspolning	2015
Installation av fastighetsnät 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 11 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Året som gått

Den pågående pandemin har även påverkat föreningens verksamhet. Vårens (2020) stämma kunde inte genomföras på traditionellt sätt utan fick genomföras med poströstning. En annan effekt av pandemin är att föreningens intäkter från uthyrning av övernattningslägenheten i stort sett uteblivit under året.

Under året har samtliga radiatorer/termostater injusterats. Syftet är att få jämnare temperaturer och därmed bättre inomhusklimat. Dessutom påverkas uppvärmningskostnaderna även om detta är marginellt.

Våra hus har under året energibesiktigats för att sammanställa den energideklaration som lagen föreskriver. Resultatet visar att våra hus är ungefär så energieffektiva som man kan förvänta sig av hus byggda på 40-talet.

Under året har två lån på tillsammans ca 6 miljoner omsatts varvid vi, efter förhandling, fick ner räntekostnaderna på dessa till ungefär hälften.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser och 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 116 medlemmar.
21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 113 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 671	3 576	3 544	3 621
Resultat efter finansiella poster	-483	-3 476	-640	-1 281
Förändring av underhållsfond	885	-1 699	973	266
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-293	-749	-632	-559
Soliditet %	82	81	81	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	648	635	635	635
Bostadshyra kr / kvm	1 195	1 152	1 395	1 494
Driftskostnad, kr / kvm	437	418	418	373
Ränta, kr / kvm	17	21	25	17
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	170	167	48
Lån, kr / kvm	2 007	2 134	2 243	2 297
Snittränta (%)	0,86	0,98	1,11	0,73

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	59 483 133	-	-1 748 518	-3 476 269
Disposition enligt föreningsstämma			-3 476 269	3 476 269
Avsättning till underhållsfond		958 000	-958 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-73 344	73 344	
Årets resultat				-483 331
Vid årets slut	59 483 133	884 656	-6 109 443	-483 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 224 787
Årets resultat före fondförändring	-483 331
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-958 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 344
Summa över/underskott	-6 592 774

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 592 774
-----------------------------------	-------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 598 201	3 556 092
Övriga rörelseintäkter	3	72 785	20 267
Summa rörelseintäkter		3 670 986	3 576 359
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 668 341	-5 505 652
Övriga externa kostnader	7	-210 343	-251 141
Personalkostnader	8	-105 765	-153 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 074 494	-1 027 808
Summa rörelsekostnader		-4 058 943	-6 937 750
Rörelseresultat		-387 957	-3 361 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 603	-114 966
Summa finansiella poster		-95 374	-114 878
Resultat efter finansiella poster		-483 331	-3 476 269
Årets resultat		-483 331	-3 476 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	62 339 427	63 413 921
Summa materiella anläggningstillgångar		62 339 427	63 413 921
Summa anläggningstillgångar		62 339 427	63 413 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 720
Övriga fordringar		19 078	19 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 455	154 498
Summa kortfristiga fordringar		155 533	175 303
Kassa och bank	12	3 003 322	3 107 473
Summa omsättningstillgångar		3 158 855	3 282 776
SUMMA TILLGÅNGAR		65 498 282	66 696 697

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 483 133	59 483 133
Underhållsfond		884 656	-
Summa bundet eget kapital		60 367 789	59 483 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 109 443	-1 748 518
Årets resultat		-483 331	-3 476 269
Summa fritt eget kapital		-6 592 774	-5 224 787
Summa eget kapital		53 775 015	54 258 346
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 710 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder		1 710 000	6 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 375 000	5 585 000
Leverantörsskulder		159 659	166 800
Skatteskulder		21 493	20 249
Övriga skulder		13 176	9 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	443 939	456 419
Summa kortfristiga skulder		10 013 267	6 238 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 498 282	66 696 697

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 957	-3 361 391
Avskrivningar	1 074 494	1 027 808
	686 537	-2 333 583
Erhållen ränta	229	88
Erlagd ränta	-95 603	-114 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	591 163	-2 448 461
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	19 770	15 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-15 084	-14 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 849	-2 447 428
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 904 742
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-342 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 562 348
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 435 000	
Amortering av låneskulder	-6 135 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-600 000
Årets kassaflöde	-104 151	-485 080
Likvida medel vid årets början	3 107 473	3 592 553
Likvida medel vid årets slut	3 003 322	3 107 473

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 154 806	3 076 984
Hyror bostäder	189 823	196 298
Hyror lokaler	223 777	253 014
Övriga objekt	29 795	29 796
Summa	3 598 201	3 556 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	3 960	4 121
Debiterad fastighetsskatt	4 281	1 928
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	28 800	2 400
Överlåtelseavgifter	15 299	8 091
Övriga intäkter	20 445	3 727
Summa	72 785	20 267

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	8 719
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 138	28 603
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 031	23 506
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 142	500
VA & sanitet, installationer	38 593	154 891
Värme, installationer	-	16 512
Ventilation, installationer	-	2 500
El, installationer	-	4 000
Hiss	11 196	36 209
Huskropp	8 235	12 351
Markytor	45 118	500
Vattenskador	-	37 800
Klottersanering	-	11 000
Skadedjur	2 494	-
Övrigt	-	1 000
Summa	183 947	338 091

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 116 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	27 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	38 888
VA & sanitet, installationer	-	305 889
Värme, installationer	73 344	-
Ventilation, installationer	-	85 139
El, installationer	-	172 000
Markytor	-	102 788
Övrigt	-	12 900
Summa	73 344	2 860 604

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	139 053	135 049
Teknisk förvaltning	484 823	435 282
Besiktningkostnader	163 587	2 250
Bevakningskostnader	-	3 487
Snöröjning	10 000	59 910
Serviceavtal	25 408	24 956
Förbrukningsmaterial	3 263	19 992
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 000
El	105 118	142 206
Uppvärmning	637 837	661 663
Vatten och avlopp	135 731	123 081
Avfallshantering	112 001	107 618
Försäkringar	85 476	81 338
Systematiskt brandskyddsarbete	6 264	6 090
Tomträttsavgälder	369 700	369 700
Hyressättningsavgift	-	556
Kabel-TV	42 730	41 674
Bredband	90 060	90 105
Summa	2 411 050	2 306 957

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	34 673
Kontorsmateriel och trycksaker	348	-
Tele och post	4 290	4 290
Förvaltningskostnader	163 321	157 173
Revision	19 619	19 619
Jurist- och advokatkostnader	2 375	-
Bankkostnader	1 623	2 892
IT-tjänster	609	-
Övriga externa tjänster	1 700	7 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 714	12 532
Övriga externa kostnader	3 744	12 962
Summa	210 343	251 141

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	85 625	118 500
Summa	85 625	118 500
Sociala avgifter	20 140	34 649
Summa	105 765	153 149

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 074 494	1 027 808
Summa	1 074 494	1 027 808

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 920 802	77 578 408
	<u>77 920 802</u>	<u>77 578 408</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 867 394
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-1 525 000
	-	<u>342 394</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 920 802	77 920 802
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 164 487	-13 136 679
	<u>-14 164 487</u>	<u>-13 136 679</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 074 494	-1 027 808
	<u>-1 074 494</u>	<u>-1 027 808</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-15 238 981	-14 164 487
 Redovisat värde	62 339 427	63 413 921
 <i>Varav</i>		
Byggnader	62 339 427	63 413 921
 Taxeringsvärden		
Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	2 902 000	2 902 000
Totalt taxeringsvärde	137 902 000	137 902 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>72 422 000</i>	<i>72 422 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	136 455	154 498
Summa	136 455	154 498

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 002 682	3 106 833
Sparkonto Nordea	640	640
Summa	3 003 322	3 107 473

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 375 000	5 585 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 710 000	6 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 085 000	11 785 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	11 085 000	11 785 000
Summa	11 085 000	11 785 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,02 %	2020-03-09	3 275 000	-	-3 275 000	-
Nordea	1,02 %	2020-03-09	2 310 000	-	-2 310 000	-
SEB	0,75 %	2021-04-28	6 200 000	-	-100 000	6 100 000
Nordea	0,44 %	2021-03-09	-	3 200 000	-225 000	2 975 000
Nordea	0,60 %	2023-02-15	-	2 235 000	-225 000	2 010 000
Summa			11 785 000	5 435 000	-6 135 000	11 085 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 882	4 209
Förutbetalda intäkter	249 434	229 379
Upplupna driftskostnader	192 623	222 831
Summa	443 939	456 419

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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	13 748 000	13 748 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-

Göran Jönsson
Styrelseordförande

Annika Sjögren

Robin Benigh

Anna-Marie Giotas Sandqvist
för ledamot Corinne Eldh

Niklas Sjöberg

Ewa Lindström

Stig-Olof Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

JÖNSSON GÖRAN

e4f3ef7d-b8c5-4478-90ca-abc64e79b553 - 2021-05-10 20:01:12 UTC +03:00
BankID - 092d52b5-3497-4823-a1d0-2849c6bf7289 - SE

Birgitta Sjögren Annika

58b09f99-77f0-4ddd-abd8-eabac1e887a7 - 2021-05-11 09:18:22 UTC +03:00
BankID - bc2849ae-b03f-49c7-85c3-e172a8cd22aa - SE

Robin Lagermalm Benigh Christopher

cbefd6f3-33f7-460f-8f49-bbf99afbb - 2021-05-11 11:32:09 UTC +03:00
BankID - 07606372-5311-4918-8b23-0fa1ecb10c3e - SE

Linnéa Giotas Sandqvist Anna-Marie

00876ebb-be57-4fa2-b805-341b3bb21ce5 - 2021-05-13 09:20:23 UTC +03:00
BankID - 354f3f0c-4135-408f-8e73-22d4208cbcf7 - SE

Niklas Sjöberg Erik

d65dc471-7a6e-4f6e-9600-84fea123b948 - 2021-05-13 10:06:41 UTC +03:00
BankID - b0df1fe4-95c5-4f00-bb19-a8185ec20bf8 - SE

LINDSTRÖM EWA

cdb6d17b-18d7-4276-b96c-5f33fdc03c81 - 2021-05-13 10:55:58 UTC +03:00
BankID - 82f8ee0e-9dcf-41e3-b5f9-e269f1e16457 - SE

OLOF NORDH STIG

9a8d4778-2dc0-46ab-ac3e-a163c235eabe - 2021-05-13 11:40:41 UTC +03:00
BankID - 6f132b69-0b37-43af-ae10-c4a2f2c4c2b6 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

POLHAMMAR PIERRE

c0693cb9-921a-4252-8310-88f596fb41c2 - 2021-05-14 14:44:47 UTC +03:00

BankID - 7ca7a9b1-ea5b-4d50-b5b0-2a88fb0a247e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2020.

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 2020-12-31 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 *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 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.

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 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 revisions sed 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 Svårdlängen 7 för räkenskapsåret 2020 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 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 14 maj 2021

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SkVD8k2d_-S1ISwUyhuO
Document	Revisionsberättelse.pdf
Pages	3
Sent by	Pierre Polhammar

Signing parties

pierre polhammar	pierre@thorell-revision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------------------	----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to pierre@thorell-revision.se
2021-05-14 14:01:20 CEST,

Clicked invitation link pierre polhammar
Amazon CloudFront,2021-05-14 14:02:18 CEST,IP address: 159.253.27.21

Document signed by PIERRE POLHAMMAR
Birth date: 07/11/1980,2021-05-14 14:02:58 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 ianspråkta 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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

