



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Ett



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Bengt Olof Larsson	Ordförande
Anna M K Aspsäter Fasheyi	Ledamot
Bengt Lindqvist	Ledamot
Jerzy Jacek Rajzer	Ledamot
Mattias Peter Rydén	Ledamot

Semra Inal Caliskan	Suppleant
Anita Birgitta Sölvig	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Semra Caliskan
Ingela Egerfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BARKARBY 2:29	2015	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

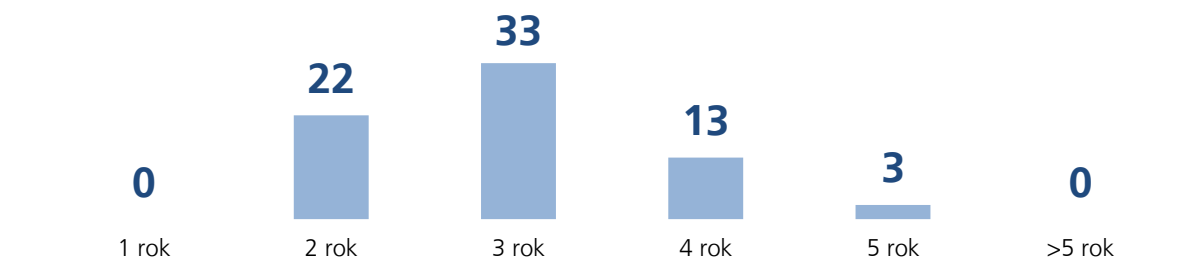
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 676 m², varav 5 442 m² utgör lägenhetsyta och 234 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushirestaurang	64 m ²	2021-08-31
Hårsalong	61 m ²	2022-01-31
Körskola	63 m ²	2022-02-12
Skräddare/Kemtvätt	46 m ²	2022-03-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Får användas av husets medlemmar
Bastu	Får användas av husets medlemmar
Grovtvättstuga	Får användas av husets medlemmar
Hobbyrum	Får användas av husets medlemmar
Cykelrum	Får användas av husets medlemmar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgård	2021	Tingvalla Mark
Passagesystem	2020 - 2021	Stockholm Security
Sedumtak	2018 - 2021	Ljungssedum
Veckostädning	2015 - 2021	Städpoolen
Hissar	2015 - 2021	Schindler
Garageport	2015 - 2021	Hörman

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

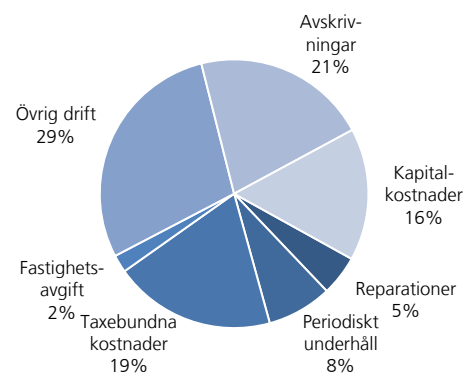
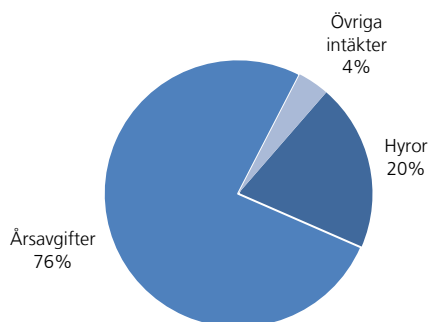
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltare	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Skadedjur	Nomor
Trädgård	Tingvalla Mark
Hiss	Schindler
Varmvatten	Brunata (fd. Minol Mätteknik)
Garageport	Hörman
Fiber	Stadsnåtsbolaget
Besiktningar	Dekra
Städning	Städpoolen
Gården	SveaTvå samfällighetsavtal
El	EON
Fjärrvärme	EON
Bredband	Bahnhof
Passagesystem	Stockholm Security
Gym	Casall
Sopsug	Envac
Grovavfall	Urbaser (Järfälla kommun)
Förpackningar	Prezero (fd. Suez)
Undercentral	Indoor Energy

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 328 828	8 024 253
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 756 986	4 403 177
Finansiella intäkter	22 247	21 209
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 790
Ökning av kortfristiga skulder	112 685	0
	4 891 918	4 488 176
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 511 572	2 020 253
Finansiella kostnader	635 095	897 421
Ökning av materiella anläggningstillgångar	177 120	165 073
Ökning av kortfristiga fordringar	264 073	0
Minskning av långfristiga skulder	120 045	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 854
	3 707 904	3 183 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 512 842	9 328 828
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 184 014	1 304 575

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pergolan på gården har byggts om efter besiktninganmärkningar

Befintliga 3 föråldrade passagesystem har bytts ut mot nytt enhetligt från RCO

Corona stödbidrag har lämnats till lokalhyresgäster

Bastuaggregat samt styrutrustning har bytts ut

Hissen Karlslundsvägen 9 har renoverats

3 stora fönster i gatuplanet på Karlslundsvägen har ersatts efter skadegörelse

Reviderat energiklassningen från D till C

Sedumtaket har renoverats

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	665	674	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 846	1 816	1 788	1 648
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 053	13 075	13 075	13 075
Elkostnad/m ² totalyta	35	32	39	32
Värmekostnad/m ² totalyta	37	48	61	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	40	29	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	158	175	205
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	794	682	893	786
Nettoomsättning (tkr)	4 638	4 370	4 533	4 492

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 442 m² bostäder och 234 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 900 000	0	0	159 900 000
Fond för yttre underhåll	1 355 538	342 690	0	1 012 848
S:a bundet eget kapital	161 255 538	342 690	0	160 912 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 153 431	-342 690	682 310	2 813 812
Årets resultat	793 907	793 907	-682 310	682 310
S:a fritt eget kapital	3 947 338	451 217	0	3 496 121
S:a eget kapital	165 202 876	793 907	0	164 408 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	793 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 496 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 690
summa balanserat resultat	3 947 339

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

310 284
4 257 623

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 637 994	4 369 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 992	33 243
Summa rörelseintäkter		4 756 986	4 403 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 182 079	-1 698 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 177	-203 557
Personalkostnader	Not 6	-126 316	-118 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-838 660	-824 402
Summa rörelsekostnader		-3 350 232	-2 844 655
RÖRELSERESULTAT		1 406 754	1 558 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 247	21 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 095	-897 421
Summa finansiella poster		-612 847	-876 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		793 907	682 310
ÅRETS RESULTAT		793 907	682 310

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	226 081 366	226 577 834
Pågående byggnation	Not 9	0	165 073
Summa materiella anläggningstillgångar		226 081 366	226 742 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 131 366	226 792 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		624	23
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 446 797	2 311 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	433 059	153 296
Summa kortfristiga fordringar		1 880 480	2 464 509
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 120 954	7 088 837
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		9 120 954	7 088 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 001 434	9 553 347
SUMMA TILLGÅNGAR		237 132 800	236 346 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 900 000	159 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 355 538	1 012 848
Summa bundet eget kapital		161 255 538	160 912 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 153 431	2 813 812
Årets resultat		793 907	682 310
Summa fritt eget kapital		3 947 338	3 496 121
SUMMA EGET KAPITAL		165 202 876	164 408 969
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	70 795 898	71 155 943
Summa långfristiga skulder		70 795 898	71 155 943
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	240 000	0
Leverantörsskulder		220 030	177 314
Skatteskulder		126 900	84 600
Övriga skulder		18 986	8 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	528 110	510 635
Summa kortfristiga skulder		1 134 026	781 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 132 800	236 346 253

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	200 år	200 år
Passage och bokningssystem	20 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	3 616 906	3 616 906
Hyror lokaler momspliktiga	431 904	425 011
Hyror garage/parkering moms	433 059	153 296
Hyror förråd	94 200	89 100
Hyresrabatt	0	-53 443
Varmvattenintäkter	58 367	134 764
Avgift andrahandsuthyrning	3 563	4 296
Öresutjämnning	-5	5
	4 637 994	4 369 934

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader moms	15 523	15 134
Extra statligt stöd	20 028	0
Försäkringsersättning	23 600	0
Återbäring försäkringsbolag	10 995	12 594
Övriga intäkter	48 846	5 515
	118 992	33 243

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 706	81 183
	Fastighetsskötsel beställning	6 332	5 404
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 674	16 041
	Snöröjning/sandning	2 965	0
	Städning entreprenad	165 221	157 796
	Städning enligt beställning	13 004	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 344	0
	Hissbesiktning	8 245	13 607
	Myndighetstillsyn	71 134	0
	Gemensamma utrymmen	625	2 891
	Gård	8 763	6 492
	Serviceavtal	60 828	37 574
	Förbrukningsmateriel	45 512	35 271
	Teleport/hissanläggning	13 390	5 619
	Brandskydd	8 679	6 193
	Fordon	39	22
		570 461	368 093
	Reparationer		
	Lokaler	10 664	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 334
	Sophantering/återvinning	3 264	7 043
	Bastu/pool	4 672	0
	Entré/trapphus	2 715	14 989
	Lås	3 571	14 192
	VVS	838	0
	Ventilation	0	2 728
	Elinstallationer	3 684	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 557	0
	Hiss	108 273	71 560
	Tak	0	13 358
	Fönster	278	0
	Garage/parkering	2 222	0
	Skador/klotter/skadegörelse	48 409	75 710
		193 146	206 914

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	188 896	41 230
	Bastu/pool	0	14 559
	Entré/trapphus	0	10 132
	Värmeanläggning	55 171	0
	Elinstallationer	0	2 449
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	5 015	0
	Tak	61 202	0
		310 284	68 370
	Taxebundna kostnader		
	El	198 544	184 420
	Värme	211 745	270 873
	Vatten	217 360	229 015
	Sophämtning/renhållning	151 887	121 858
		779 535	806 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 830	72 069
	Bredband	166 223	134 245
		244 053	206 314
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 600	42 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 182 079	1 698 527

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	4 339	3 713
	Medlemsinformation	1 877	1 454
	Tele- och datakommunikation	7 383	1 144
	Inkassering avgift/hyra	961	1 350
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 959	27 400
	Föreningskostnader	14 039	2 381
	Styrelseomkostnader	0	1 104
	Fritids- och trivselkostnader	1 722	4 075
	Förvaltningsarvode	124 375	123 016
	Administration	8 481	10 264
	Korttidsinventarier	6 807	15 108
	Konsultarvode	0	5 747
	Tidningar facklitteratur	1 433	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 800
		203 177	203 557

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 800	99 450
	Kostnadsersättningar	0	792
	Sociala kostnader	22 516	17 927
		126 316	118 169

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	824 402	824 402
	Förbättringar	14 258	0
		838 660	824 402

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 905 944	230 905 944
	Nyanskaffningar	342 193	0
	Utgående anskaffningsvärde	231 248 137	230 905 944
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 328 111	-3 503 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-838 660	-824 402
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 166 771	-4 328 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	226 081 366	226 577 834
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 025 525	66 025 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 106 000	85 106 000
	Taxeringsvärde mark	29 124 000	29 124 000
		114 230 000	114 230 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 000 000	110 000 000
	Lokaler	4 230 000	4 230 000
		114 230 000	114 230 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-2021	2019-2020
	Passage och bokningssystem		
	Vid årets början	165 073	0
	Nyanskaffningar	177 120	165 073
	Färdigställt 20/21	-342 193	
		0	165 073

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2021-06-30	Verkligt värde 2021-06-30	Bokfört värde 2020-06-30
	500 aktier i Svea Ett Parkering AB	50 000	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30	
	Skattekonto	43 914	43 941	
	Klientmedel hos SBC	1 391 888	2 239 990	
	Fordringar	10 995	27 259	
		1 446 797	2 311 190	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30	
	Upplupen intäkt Svea Ett Parkering AB	433 059	153 296	
		433 059	153 296	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30	
	Vid årets början	1 012 848	670 158	
	Reservering enligt stadgar	342 690	342 690	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 355 538	1 012 848	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,880 %	23 155 943	23 155 943	2022-03-30
Danske Bank	0,510 %	24 000 000	0	2024-04-02
Danske Bank	1,000 %	-45	24 000 000	Omförhandlat
Nordea	0,920 %	23 880 000	24 000 000	2025-03-19
Summa skulder till kreditinstitut		71 035 898	71 155 943	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	0	
		70 795 898	71 155 943	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 835 898 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	73 000 000	73 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-06-30	2020-06-30
Arvoden	100 200	96 600
Sociala avgifter	31 483	30 352
Ränta	34 912	35 242
Avgifter och hyror	361 515	348 441
	528 110	510 635

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny reglerteknisk utrustning har installerats i UC

Radonmätning i lägenheter har genomförts

Bastuaggregat och gymutrustning har reparerats

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den ²⁶ / ¹⁰ 2021



Bengt Olof Larsson
Ordförande



Anna M K Aspsäter Fasheyi
Ledamot



Bengt Lindqvist
Ledamot



Jerzy Jacek Rajzer
Ledamot



Mattias Peter Rydén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁴ / ¹¹ 2021



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Ett
Org.nr. 769626-1689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Ett för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsordning 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 revisionsordning 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 Svea Ett för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den

4/11-2021

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 616 000	3 616 906	3 616 000
Hyror lokaler momspliktiga	436 000	431 904	427 000
Hyror garage/parkering moms	153 000	433 059	230 000
Hyror förråd	94 000	94 200	89 000
Varmvattenintäkter	139 000	58 367	137 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 563	0
Öresutjämning	0	-5	0
Fakturerade kostnader moms	0	15 523	0
Extra statligt stöd	0	20 028	0
Försäkringsersättning	0	23 600	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 995	0
Övriga intäkter	0	48 846	0
	4 438 000	4 756 986	4 499 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-85 000	-85 706	-88 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-6 332	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-37 000	-29 674	-34 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 965	0
Städning entreprenad	-165 000	-165 221	-166 000
Städning enligt beställning	-13 000	-13 004	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-50 344	0
Hissbesiktning	-15 000	-8 245	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-71 134	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-625	-9 000
Gård	-8 000	-8 763	-9 000
Serviceavtal	-60 000	-60 828	-14 000
Förbrukningsmateriel	-49 000	-45 512	-44 000
Teleport/hissanläggning	-14 000	-13 390	0
Brandskydd	-7 000	-8 679	-14 000
Fordon	0	-39	0
	-466 000	-570 461	-429 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-123 000	0	-84 000
Lokaler	0	-10 664	0
Sophantering/återvinning	0	-3 264	0
Bastu/pool	0	-4 672	0
Entré/trapphus	0	-2 715	0
Lås	0	-3 571	0
VVS	0	-838	0
Elinstallationer	0	-3 684	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 557	0
Hiss	0	-108 273	0
Fönster	0	-278	0
Garage/parkering	0	-2 222	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-48 409	0
	-123 000	-193 146	-84 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-188 896	0
Värmeanläggning	0	-55 171	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-5 015	0
Tak	0	-61 202	0
	0	-310 284	0
Taxebundna kostnader			
El	-192 000	-198 544	-230 000
Värme	-282 000	-211 745	-360 000
Vatten	-230 000	-217 360	-167 000
Sophämtning/renhållning	-127 000	-151 887	-127 000
	-831 000	-779 535	-884 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-77 830	-70 000
Bredband	-170 000	-166 223	-9 000
	-250 000	-244 053	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-84 600	-42 000
	-42 000	-84 600	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 339	-3 000
Medlemsinformation	-2 000	-1 877	-1 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-7 383	-8 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-961	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-24 959	-24 000
Föreningskostnader	-10 000	-14 039	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 722	-1 000
Förvaltningsarvode	-130 000	-124 375	-126 000
Administration	-11 000	-8 481	-11 000
Korttidsinventarier	-10 000	-6 807	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 433	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 800	-7 000
	-222 000	-203 177	-192 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-97 000	-103 800	-90 500
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-22 516	-20 000
	-128 000	-126 316	-110 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-825 000	-824 402	-825 000
Förbättringar	0	-14 258	0
	-825 000	-838 660	-825 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 887 000	-3 350 232	-2 645 500
RÖRELSERESULTAT	1 551 000	1 406 754	1 853 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	22 116	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-7	0
Låneräntor	-700 000	-635 039	-1 165 000
Ränta checkräkning	0	5	0
Övriga räntekostnader	0	-60	0
	-700 000	-612 847	-1 165 000
RESULTAT	851 000	793 907	688 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se