

Brf Sveaborg i Sthlm



# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

# Brf Sveaborg i Stockholm

769606-9314

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-4  |
| Resultaträkning            | 5    |
| Balansräkning              | 6-7  |
| Noter                      | 8-12 |
| Noter till resultaträkning | 8-10 |
| Övriga noter               | 12   |
| Underskrifter              | 13   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveaborg 2 i Stockholm (769606-9314) får härmed avger årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen

Föreningen äger fastigheten Sveaborg2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sveaborgsgatan 1-49. Bostadsrättsföreningen Sveaborg byggdes år 1976 och ombildades till bostadsrätt under 2001.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               |
|-------|-------------------------|
| 96    | lägenheter, bostadsrätt |
| 8     | lägenheter, hyresrätt   |
| 3     | lokaler                 |

2018 Styrelsen fattade beslut om att under våren 2019 bygga om en lokal på Sveaborgs gatan 1, till 4 r.o.k. lägenhet och sälja som bostadsrätt., därför antal lägenheter under 2019 utökat till 104 och antal lokaler minska till 3.

Bostadsrättsföreningen består av 104 lägenheter med en yta på 8 087 kvm, lokalytan uppgår till 168 kvm. Totalt således 8 298 kvm.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg Hansa, I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 17 juni 2020 genom endast poströstning på grund av Covid-19. På stämman räknades sammanlagt 64 poströster.

Extra stämma 6/12-2020 genomfördes genom endast poströstning på grund av Covid-19. Sammanlagda räknades till 52 poströster.

✓

## Styrelsen har utgjorts av:

|                     |             |      |
|---------------------|-------------|------|
| Radha Deogan        | Omval       | 2 år |
| Britt-Marie Sainmaa | Omval       | 2 år |
| Badal Ahmed         | Omval       | 2 år |
| Mona Shokrasadeh    | Kvarstår    | 1 år |
| Bill Tjerquist      | Nyval       | 2 år |
| Burim Brezenica     | Fyllnadsval | 1 år |

I tur att avgå Mona Shokrzadeh, Burim Brazenica

Föreningen firma tecknas av Radha Deogan, Mona Shokrzadeh Britt-Marie Sainmaa, Badal Ahmed och Burim Brazenica.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden, 1 budgetmöte och 1 extrastämma.

## Revisorer:

Har varit Eva Stein, auktoriserad revisor från Moore Allegretto revisionsbyrå, och Urban Thornberg, valda vid föreningsstämman.

## Valberedningen:

Har utgjorts av Safwat Nakshabandy sammankallande, Nargis Zahed , Sushmita Razee

## Ombyggnad och underhåll

### Väsentliga händelser under 2020

- Fönster byte (pågår)
- 9 Nya hissar
- Nya Electrolux tvättmaskiner och torktumlare till alla lägenheter
- Nya El dragningar för tvätt/tork i alla lägenheter
- Borttagning av tvättstugan
- Installation av liten tvättstuga i gymmet för nödsituationer
- 9 stycken nöd larm i källare installerat
- Slamspolning
- Radonmätning

Årsavgifter har inte höjts sedan 2009 trots stora investeringar.

Fr.o.m. 1/6-2021 höjs årsavgifterna med 7,5%

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

*h*

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 6 221  | 6 235  | 6 225 | 6 310 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -1 913 | -1 507 | -678  | 634   |
| Soliditet (%)                    | 33,2   | 37,3   | 43,1  | 41,6  |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 18 410 256           | 13 661 069                   | 2 052 799                      | -9 024 459             | -1 506 539        | 23 593 126 |

Resultatdisposition enl  
föreningsstämman

Reservering till fond  
för yttre underhåll

274 272      -274 272

Balanseras i ny  
räkning

-1 506 539    1 506 539

Årets resultat

-1 912 665      -1 912 665

Belopp vid

årets utgång    18 410 256    13 661 069    2 327 071    -10 805 270    -1 912 665    21 680 461

*W*

## Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr        |
|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                    |
| Balanserat resultat                     | -10 805 270        |
| Årets resultat                          | -1 912 665         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>-12 717 935</b> |
| <br>                                    |                    |
| Avsättning till yttre fond              | 274 272            |
| Uttag ur yttre fond                     | -154 000           |
| Balanseras i ny räkning                 | -12 838 207        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-12 717 935</b> |

### Årets minus resultat beror bl.a. på :

1. Bokföringsregel K2
2. Sparade medel har använts till ombyggnad och åtgärder, bokföringen tar inte hänsyn till det

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 221 201                 | 6 234 670                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 221 201</b>          | <b>6 234 670</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -6 032 034                | -5 881 051                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -87 190                   | -123 658                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -415 781                  | -437 117                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -830 544                  | -617 103                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-7 365 549</b>         | <b>-7 058 929</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 144 348</b>         | <b>-824 259</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 478                       | 262                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -768 795                  | -682 542                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-768 317</b>           | <b>-682 280</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 912 665</b>         | <b>-1 506 539</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-1 912 665</b>         | <b>-1 506 539</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 912 665</b>         | <b>-1 506 539</b>         |

✓

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 52 172 891 | 48 496 509 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 692 921    | 622 846    |
| Pågående arbeten                             |     | 9 480 112  | 5 638 057  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 62 345 924 | 54 757 412 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                |     | 4 886      | 4 886      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 4 886      | 4 886      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 62 350 810 | 54 762 298 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 625 885    | 18 796     |
| Övriga fordringar                            |     | 7 397      | 7 417      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 320 582    | 375 777    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 953 864    | 401 990    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 8   | 23 330     | 23 330     |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 23 330     | 23 330     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 9   | 1 991 123  | 8 048 198  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 991 123  | 8 048 198  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 2 968 317  | 8 473 518  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 65 319 127 | 63 235 816 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 32 071 325  | 32 071 325  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 327 071   | 2 052 799   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 34 398 396  | 34 124 124  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -10 805 270 | -9 024 459  |
| Årets resultat                               |     | -1 912 665  | -1 506 539  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -12 717 935 | -10 530 998 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 21 680 461  | 23 593 126  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 20 998 380  | 38 460 072  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 20 998 380  | 38 460 072  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | 21 151 696  | -           |
| Leverantörsskulder                           |     | 637 663     | 444 157     |
| Skatteskulder                                |     | 17 706      | 13 182      |
| Övriga skulder                               |     | 13 698      | 18 078      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 819 523     | 707 201     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 22 640 286  | 1 182 618   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 65 319 127  | 63 235 816  |

*W*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>( föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Byggnad, K2                  | 120 år            | (120 år)           |
| Ombyggnad, K2                | 120 år            | (120 år)           |
| Byggnadsinvnetarier          | 20 år             | (20år)             |
| Gård                         | 5%                | (5%)               |
| Maskiner                     | 10-20%            | (10-20%)           |
| Inventarier                  | 5-30 år           | (5-30 år)          |
| Installationer               | 10%               | (10%)              |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2020             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 5 536 346        | 5 504 607        |
| Hyror                | 641 116          | 701 525          |
| Övriga hyresintäkter | 43 739           | 28 538           |
|                      | <b>6 221 201</b> | <b>6 234 670</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 307 258          | 267 481          |
| Städning enligt avtal              | 258 341          | 239 472          |
| Storstädning                       | 320 625          | 137 900          |
| Golvård                            | -                | 168 850          |
| Tillsyn, besiktning, radonmätning  | 20 000           | -                |
| Trädgårdsskötsel                   | 143 282          | 85 274           |
| Snöröjning                         | 4 875            | 18 281           |
| Reparationer                       | 536 362          | 1 151 074        |
| El                                 | 313 290          | 203 010          |
| Uppvärmning                        | 1 331 060        | 1 390 453        |
| Vatten                             | 310 191          | 288 660          |
| Sophämtning                        | 344 419          | 363 757          |
| Försäkringspremie                  | 141 804          | 138 918          |
| Tomträttsavgäld                    | 462 900          | 462 900          |
| Fastighetsavgift bostäder          | 243 311          | 238 787          |
| Fastighetsskatt lokaler            | 13 590           | 13 590           |
| Övriga fastighetskostnader         | 290 341          | 129 527          |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 260 815          | 288 183          |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 144 697          | 141 454          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | -                | 5 938            |
| Panter och överlåtelse             | 21 876           | 17 903           |
| Juridiska åtgärder                 | 317 166          | 94 681           |
| Övriga externa tjänster            | 91 706           | 34 958           |
|                                    | <b>5 877 909</b> | <b>5 881 051</b> |

#### Underhåll

|              |                |          |
|--------------|----------------|----------|
| Stamspolning | 148 125        | -        |
| Byggnad      | 6 000          | -        |
|              | <b>154 125</b> | <b>-</b> |

### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>6 032 034</b> | <b>5 881 051</b> |
|------------------|------------------|

h

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                             | 2020          | 2019           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon             | 34 764        | 29 158         |
| Lokalhyra                   | 3 000         | -              |
| Konsultarvode               | -             | 56 250         |
| Besiktning/utredning        | 12 426        | -              |
| Revisionsarvode             | 30 000        | 31 250         |
| Föreningsvald internrevisor | 7 000         | 7 000          |
| <b>Summa</b>                | <b>87 190</b> | <b>123 658</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden förtroendevalda      | 156 000        | 156 000        |
| Löner och andra ersättningar | 193 720        | 201 720        |
| Sociala kostnader            | 51 061         | 64 397         |
| Övriga arvoden, valberedning | 15 000         | 15 000         |
|                              | <b>415 781</b> | <b>437 117</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                              | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:             |                   |                   |
| -Byggnad                                     | 30 605 080        | 30 605 080        |
| -Ombyggnad                                   | 9 877 993         | 8 693 640         |
| -Förändring under året: Modernisering hissar | 4 390 625         | 1 184 353         |
| -Mark                                        | 10 969 000        | 10 969 000        |
| -Markanläggning                              | 2 977 984         | 2 977 984         |
|                                              | <b>58 820 682</b> | <b>54 430 057</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:      |                   |                   |
| -Vid årets början                            | -5 933 548        | -5 438 837        |
| -Årets avskrivning enligt plan               | -714 243          | -494 711          |
|                                              | <b>-6 647 791</b> | <b>-5 933 548</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>52 172 891</b> | <b>48 496 509</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                        |                   |                   |
| Byggnader                                    | 65 572 000        | 65 572 000        |
| Mark                                         | 25 852 000        | 25 852 000        |
|                                              | <b>91 424 000</b> | <b>91 424 000</b> |
| Bostäder                                     | 90 065 000        | 90 065 000        |
| Lokaler                                      | 1 359 000         | 1 359 000         |
|                                              | <b>91 424 000</b> | <b>91 424 000</b> |



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 1 589 597      | 1 370 964      |
| -Nyanskaffningar under året             | 186 376        | 218 633        |
|                                         | 1 775 973      | 1 589 597      |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -966 751       | -844 359       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -116 301       | -122 392       |
|                                         | -1 083 052     | -966 751       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>692 921</b> | <b>622 846</b> |

## Not 8 Kortfristig placering

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| SHB Lux Räntefond | 23 330        | 23 330        |
|                   | <b>23 330</b> | <b>23 330</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken                      | 273 531          | 304 455          |
| Swedbank                           | 66               | 66               |
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 1 717 526        | 7 743 677        |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 991 123</b> | <b>8 048 198</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetaln. | Ränta per<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2024-01-30                   | 1,57%              | 4 460 880                 | 4 460 880                 |
| Stadshypotek | 2022-12-01                   | 1,03%              | 2 850 000                 | 2 880 000                 |
| Stadshypotek | Rörligt                      | 1,55%              | 4 000 000                 | 4 000 000                 |
| Stadshypotek | 2021-07-30                   | 4,19%              | 9 266 696                 | 9 366 692                 |
| Stadshypotek | 2022-12-01                   | 1,03%              | 4 750 000                 | 4 800 000                 |
| Stadshypotek | 2021-12-30                   | 1,11%              | 2 947 500                 | 2 977 500                 |
| Stadshypotek | Rörligt                      | 1,28%              | 4 937 500                 | 4 987 500                 |
| Stadshypotek | 2023-06-30                   | 1,39%              | 4 937 500                 | 4 987 500                 |
| Stadshypotek | 2023-10-30                   | 0,99%              | 2 000 000                 | -                         |
| Stadshypotek | 2024-12-30                   | 1,14%              | 2 000 000                 | -                         |
|              |                              |                    | <b>42 150 076</b>         | <b>38 460 072</b>         |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Varav långfristig del | 20 998 380 |
| Varav kortfristig del | 21 151 696 |

|                                            |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Kommande års amortering på långfristig del | 150 000 | 409 996 |
|--------------------------------------------|---------|---------|

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

W

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 42 200 000        | 38 575 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>42 200 000</b> | <b>38 575 000</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med föreningens fönster fortlöper under början av 2021, samt ombyggnad från tvättstuga till lägenhet.

## **Underskrifter**

Stockholm 2021-

Radha Deogan

Bill Tjärnqvist

Badal Ahmed

Mona Shokrzadeh

Britt-Marie Sainmaa

Burim Breznica

Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Eva Stein, auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB

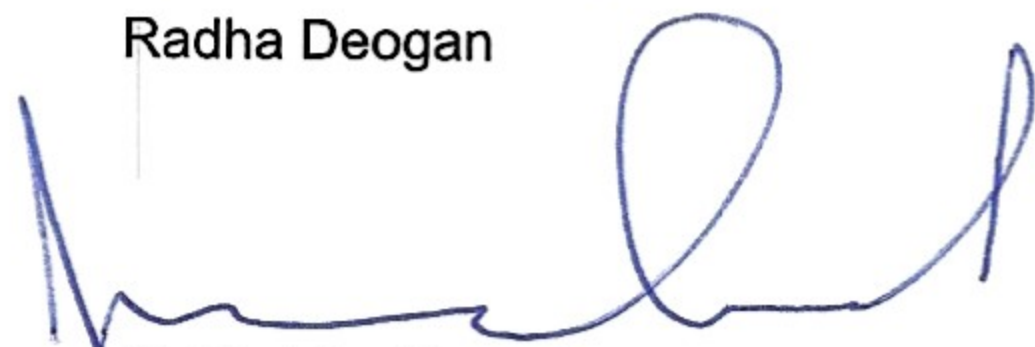
Urban Thornberg  
Föreningens intern revisor

## Underskrifter

Stockholm 2021- 04-15

R. Deog

Radha Deogan



Mohiuddin Ahmed

Bill Tjarnqvist

Bill Tjarnqvist

Mona Shokrzadeh

Mona Shokrzadeh

Britt-Marie Sainmaa



Burim Breznica



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 06-15



Eva Stein, auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB

Urban Thornberg  
Föreningens intern revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i HSB Brf Sveaborg i Stockholm**  
Org.nr 769606-9314

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sveaborg i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sveaborg i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 juni 2021



Eva Stein  
auktoriserad revisor

---

Urban Thornberg  
intern revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.