

Brf Svärdsidan 1



Årsredovisning 2021





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 driftskostnader, 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.

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2001-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerades 2009-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Svärdsidan 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Onsalagränd 3 - 15 och Harplingegränd 88 - 114. Svärdsidan 1 byggdes år 1969. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
62	lägenheter, bostadsrätt	5 043
9	lägenheter, hyresrätt	720
1	föreningslokal	57

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätternas försäkring, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och boendeolycksfall.

Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-09 via poströstning. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning

Agneta Sidh	Ordförande
Ali Hussein	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Jelena Djömina	Ledamot
Nelson Pena	Ledamot
Zehvada Ljajic	Suppleant
Frida Lindström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Andrén, Jelena Djömina och Frida Lindström

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Blue
MW

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden. Pga av rådande Coronapandemi har styrelsemötena skett med mail- och telefonkontakter under tiden jan – jun med 6 protokollförda distansmötesprotokoll.

Revisor har varit Mini Neufeld, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit vakant.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Stambyte, fasadrenovering, säkerhetsdörrar nya balkong- o loftgångsräcken
2011	Bygge av grillplats på gården
2012	Hissrenovering
2016	Sotning av alla ventilationskanaler
2016	Stamspolning, samtliga avloppsstammar
2017	Fönsterbyte till 3-glasfönster o säkerhetsglas på bottenvåningar o loftgångar
2018	Ny värmekulvert och undercentral
2018	Kameraövervakning källare
2018	Fiberanslutning
2019	OVK-besiktning
2019	Omläggning av stenbeläggningen på framsidans uteplatser
2019	Plantering av 3 nya träd på gården
2019	Energideklaration och radonmätning
2020	Stamspolning av samtliga avloppsstammar, även dagvattenledningarna
2021	Målning av samtliga trappuppgångar samt hisshall i källarplan

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-01 med 3 procent.

Under 2022 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 2 hyreslägenheter där hyresgästerna avlidit sålts som bostadsrätter. Båda lägenheterna var klassade som renoveringsobjekt.

Dessa bjöds ut till våra medlemmar i första hand och om ingen var intresserad skulle de gå ut på öppna marknaden. Den första lägenheten en 4:a på 3 tr var värderad av mäklare till 2 400 000 kr. Den såldes för det priset till en medlem. Det var bara en intressent på den.

Den andra lägenheten en 4:a på bottenvåningen med uteplatser var värderad till 2 250 000 kr. Där hade vi 4 medlemmar som var intresserade och det blev budgivning. Den såldes efter budgivningen för 2 650 000 kr.

Lägenheten på bottenvåningen visade sig ha en fuktskada som föreningen fick åtgärda. Den skadan kostade 131 379 kr att åtgärda och från försäkringsbolaget fick vi ersättning med 88 379 kr för skadan.

Vi har även sålt en hyresrätt till boende i den. Det var en 4:a på 1 tr. Den såldes för 2 200 000 kr.

Handwritten signature

Vi hade under hela försäljningen av dessa 3 lägenheter mäklare som skötte allt åt oss för att det skulle gå rätt till.

Med de pengar vi fick in från dessa tre försäljningar har vi amorterat på ett av lånen med 8 667 000 kr.

Våra tak är besiktigade och beräknas ha en livslängd på ca 10 år. I år fanns inga skador på taken när de besiktigade dem.

Vi var tvungna att köpa 2 nya kärl till sophusen vid Onsalagränd då de gamla hade spruckit i plasten pga ålder.

Vi har även utfört tätning av plåt runt fasad och port då vi fick in vatten i källaren på ett av husen.

Vi har flyttat in papperskorgen utanför Onsalagränds port längre in på räcket eftersom den blivit påkörd flera gånger av bilar som kommit backande från 110:an. Det blev ett försäkringsärende och vi behövde inte betala något där.

Under året har vi inte inskaffat några vitvaror till våra hyresgäster. Vi har dock lagt en del saker i hyresgästernas lägenheter som gått sönder, men det är normalt underhåll.

Vi har målat om trapphusen och golvet i källarplan vid hisshallen i alla husen.

Föreningen har inte genomfört några städdagar under året på grund av pågående Coronapandemi. Under våren och hösten hade vi dock container för grovsopor till de boende.

Vi har löpande under året skickat ut infoblad till de boende.

Under året har 9 lägenheter bytt ägare.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 89 st. Under året har 16 st tillkommit och 10 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 95 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Det är även de som sköter våra hyresförhandlingar mot hyresgästföreningen för hyresrätterna.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Växthuset Utveckling AB.

Ekonomi

Brua
mal

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 438	4 506	4 477	4 327
Resultat efter fin. poster (tkr)	-38	-9	30	-2 181
Soliditet (%)	71,5	61,4	61,2	58,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 479 300	7 821 380	1 110 306	-7 628 989	-8 869	50 773 128
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			189 756	-189 756		
Balanseras i ny räkning				-8 869	8 869	
Upplåtelse av ny lägenhet	2 850 000	4 400 000				7 250 000
Årets resultat					-37 528	-37 528
Belopp vid årets utgång	52 329 300	12 221 380	1 300 062	-7 827 614	-37 528	57 985 600

*Brf
SV*

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-7 827 614
Årets resultat	-37 528
Totalt	<u>-7 865 142</u>
Avsättning till yttre fond	189 756
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-8 054 898
Summa	<u>-7 865 142</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Bruar
PUB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 438 109	4 506 325
Övriga rörelseintäkter	3	111 270	21 461
Summa rörelseintäkter		4 549 379	4 527 786
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 020 058	-2 968 041
Övriga externa kostnader	5	-60 514	-13 972
Personalkostnader och arvoden	6	-164 570	-161 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-900 708	-904 506
Summa rörelsekostnader		-4 145 850	-4 047 584
Rörelseresultat		403 529	480 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 447	13 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 505	-502 187
Summa finansiella poster		-441 058	-489 070
Resultat efter finansiella poster		-37 529	-8 868
Resultat före skatt		-37 529	-8 868
Årets resultat		-37 528	-8 869

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 934 114	76 834 822
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		75 934 114	76 834 822
Summa anläggningstillgångar		75 934 114	76 834 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 674
Övriga fordringar		28 183	29 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 776	103 376
Summa kortfristiga fordringar		186 959	135 918
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		4 967 908	5 740 574
Summa kassa och bank		4 967 908	5 740 574
Summa omsättningstillgångar		5 154 867	5 876 492
SUMMA TILLGÅNGAR		81 088 981	82 711 314

Brf Svärdsidan 1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 550 680	57 300 680
Fond för yttre underhåll		1 300 062	1 110 306
Summa bundet eget kapital		65 850 742	58 410 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 827 614	-7 628 989
Årets resultat		-37 528	-8 869
Summa fritt eget kapital		-7 865 142	-7 637 858
Summa eget kapital		57 985 600	50 773 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 047 452	14 250 000
Summa långfristiga skulder		19 047 452	14 250 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	3 220 732	16 922 833
Leverantörsskulder		400 227	223 026
Skatteskulder		9 729	16 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 241	526 132
Summa kortfristiga skulder		4 055 929	17 688 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 088 981	82 711 314

Brf
MN

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	25-40%	(25-40%)
Inventarier	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.

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 081 207	3 061 550
Hyror	1 320 456	1 415 812
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 923	16 273
Övriga hyresintäkter	20 523	12 690
	4 438 109	4 506 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	95 683	-
Övrigt	15 587	21 461
Summa	111 270	21 461

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	119 470	106 094
Städning	50 693	46 368
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 606	49 868
Snöröjning	32 823	11 916
Reparationer	232 050	297 511
El	149 358	126 935
Uppvärmning	968 297	859 251
Vatten	197 517	190 310
Sophämtning	146 121	115 858
Försäkringspremie	98 704	100 910
Tomträttsavgäld	278 450	447 400
Fastighetsavgift bostäder	105 048	102 888
Fastighetsskatt lokaler	8 040	8 040
Övriga fastighetskostnader	16 504	25 017
Kabel-tv/Bredband/IT	150 058	151 936
Förvaltningsarvode ekonomi	123 665	118 897
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 718	1 020
Panter och överlåtelser	17 851	19 511
Juridiska åtgärder	25 506	22 725
Övriga externa tjänster	19 085	20 714
	2 761 564	2 823 169
Underhåll		
Bostäder	-	8 460
Gemensamma utrymmen	238 119	-
Stambyte	-	112 500
Tak	20 375	20 167
Gård	-	3 745
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 020 058	2 968 041

Due full

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	3 514	1 972
Konsultarvode	45 000	-
Revisionarvode	12 000	12 000
Summa	60 514	13 972

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	136 400	133 600
Lön	-	259
Sociala kostnader	28 170	27 206
	164 570	161 065

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
-Mark	-	-
	83 827 372	83 827 372
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 992 550	-6 091 844
-Årets avskrivning enligt plan	-900 708	-900 706
	-7 893 258	-6 992 550
Redovisat värde vid årets slut	75 934 114	76 834 822
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 804 000	55 804 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	94 804 000	94 804 000
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	804 000	804 000
	94 804 000	94 804 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 115	38 115
	38 115	38 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 115	-34 315
-Årets avskrivning enligt plan	-	-3 800
	-38 115	-38 115
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signature

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	754	829
Sparkonto	114 835	170 234
Sparkonto	3 823 543	4 478 146
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 028 776	1 091 365
Summa	4 967 908	5 740 574

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SBAB		0,70%	2 530 732	-10 018	2 540 750
SBAB		1,83%	14 250 000	-	14 250 000
SBAB		1,05%	4 797 452	-8 774 631	13 572 083
SBAB		0,45%	690 000	-120 000	810 000
			22 268 184	-8 904 649	31 172 833

Varav långfristig del 19 047 452
Varav kortfristig del 3 220 732

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 750 000	45 750 000
Summa ställda säkerheter	45 750 000	45 750 000

Brf
MN

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm 2022- 04-06


Agneta Sidh

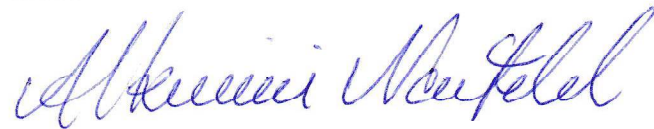

Ali Hussein


Britt-Marie Andrén


Jelena Djömina


Nelson Peña Triana

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 -04-22



Alkmini Neufeld
Av föreningen vald revisor

Ordinarie föreningsstämma, 22 maj 2022
BRF Svärdsidan 1, org.nr 769607-8422
Östberga, Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd som lekmannarevisor i bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, kan efter genomförd revision avgiva följande revisionsberättelse avseende föreningens verksamhetsår 2021.

Jag har genomgått vid styrelsens sammanträden förda protokoll, tagit del av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret, samt i sin helhet granskat underlagen, årsredovisningen och bokföringen. Den ekonomiska förvaltningen har utförts i enlighet med träffat avtal mellan bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 och Fastighetsägarna i Stockholm AB, med org.nr 556155-8205.

Styrelsen ansvarar för föreningens räkenskapshandlingar och förvaltning, samt att årsredovisningen är upprättad i enlighet med gällande, relevant lagstiftning. Mitt ansvarsområde är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Jag anser att min revision ger god grund för följande uttalanden:
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. I övrigt är förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför följande:

- att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen
- att den ordinarie föreningsstämman godkänner dispositionen av årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- att den ordinarie föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Danderyd den 22 april 2022

Alkmini Neufeld,
av föreningen vald revisor