



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Två



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 Två

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. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2014-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20 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

Markus Maliszewski	Ordförande
Thomas Yde	Vice ordförande
Åsa Bergh	Kassör
Fehmi Bozyel	Ledamot
Hamid Shahzad	Ledamot

Marianne Holm	Suppleant
Patrik von Berlepsch	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Bergh, Fehmi Bozyel, Marianne Holm, Hamid Shahzad och Patrik von Berlepsch.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Nima Jokilaakso
Mohammadreza Sabaro

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:30	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

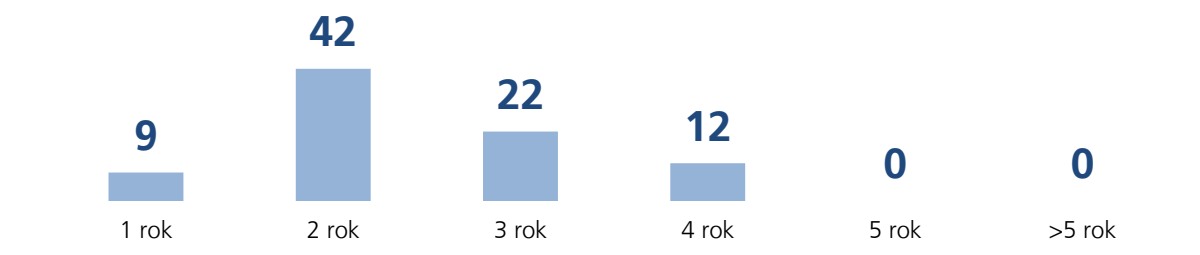
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 876 m², varav 5 623 m² utgör lägenhetsyta och 253 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget Naprapatstyrkan L-W	38 m ²	20220210
Barkarby Dental AB	61 m ²	20220203
Barkarbystaden Parkering AB	1 095 m ²	20261231
Interference Red AB	36 m ²	20220601

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90 kvm
Hobbyrum	28 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utökning av antal elbilsladdplatser i garage	2021	50% bidrag från Naturvårdsverket
Underhåll av SPA - avdelning	2020	Byte av bastuaggregat samt styrenhet
Installation av ny portkodsutrustning samt förstärkning med brytskydd på grovsoprum	2020	Modernare system med ökad flexibilitet, support och säkerhet
5-årsbesiktning genomförd	2020	
Installation av områdesgrindar	2020	Ökad säkerhet för lekande barn
Utredning av felaktigt värmeåtervinningssystem	2020 - 2021	Arbetet fortlöper och kostnader vidaredebiteras till Brabo
Ökad säkerhet på IT-system	2020 - 2021	Högre informationssäkerhet
Underhåll av träentrédörrar samt utbyte av entrésiffror	2020	Underhåll av entrédörrar bör genomföras vart femte år
Borttag av längdhoppsgrop samt anläggning av gräsmatta	2020	Beslut på stämma
Komplettering av gym	2019 - 2020	
OVK-besiktning /FTX lgh	2019	
Fortsatt utveckling av kameraövervakningssystem	2019 - 2020	
Förbättringar av lekplats och uteplatser	2019 - 2020	Installation av ny sandlåda samt utemöbler
Ny hemsida och Facebook grupp	2018 - 2019	
Besiktningar utav samtliga lägenheter i samband med 2-års besiktningen	2018 - 2019	
Uppdatera inpasserings-och bokningssystemet	2018	
Trygghetssystem med kameraövervakning installerat vid ytterdörrar	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning av om installation av solpaneler	2021	Ökad hållbarhet samt minskade kostnader
Slutföra arbete med att säkra skalskyddet	2021	Vidareutveckla RCO - systemet
Åtgärder av anmärkningar i 5 - års besiktningen	2021	Fördröjt på grund av Covid-19
Genomförande av OVK- besiktning samt rensning av ventilation	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

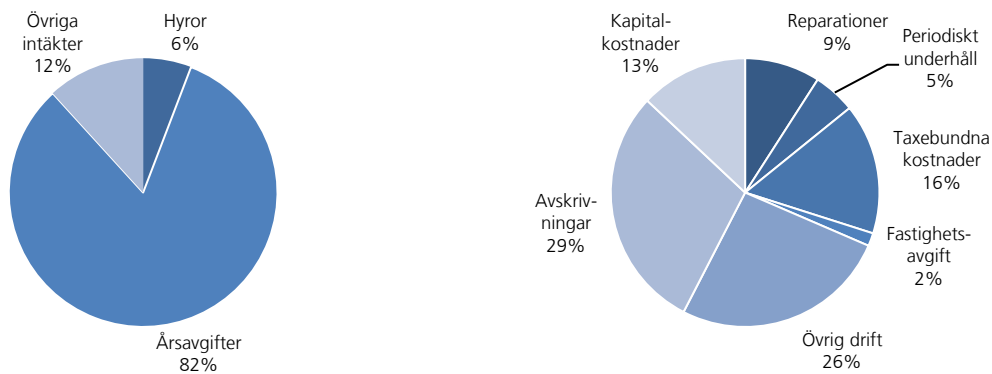
Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk Administrativ Fastighetsförvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk Fastighetsförvaltning
Veteranpoolen	Trädgårdsskötsel
KEAB gruppen	Städning av gemensamma ytor
Schindler	Hiss
Bahnhof	Internetleverantör
Stadsnätbolaget	Internetleverantör
Eon	El och fjärrvärme
Opigo	Elladdplatser
Envac	Sopsug
Suez	Återvinning
Järfälla kommun	Grovsopor
Natura städ	Vinterskötsel
Järfälla läs	RCO support
KG Karlssons rör	Värmepump
Casall	Gym utrustning
Hörmann	Garageport
Anticimex	Skadedjur

Föreningens ekonomi

	2020-2021	2019-2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 039 639	4 808 788
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 877 299	4 507 395
Finansiella intäkter	475	194
Minskning kortfristiga fordringar	0	45 905
Ökning av kortfristiga skulder	80 776	258 525
	4 958 550	4 812 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 456 526	3 072 744
Finansiella kostnader	784 398	883 423
Ökning av materiella anläggningstillgångar	104 337	0
Ökning av kortfristiga fordringar	435 860	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	625 000
	5 281 121	4 581 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 716 504	5 039 639
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-323 135	230 851

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av lån på 24 miljoner kronor, från ränta 2,00 % till 0,45 %.

Byte av leverantör för trädgårdsskötsel.

Byte av försäkringsbolag som blev mer omfattande samt billigare trots att bostadsrättstillägget nu ingår.

Byte av städbolag.

Inlett utredning kring att avyttra outnyttjade pantbrev vilket skulle stärka likviditeten.

Den ekonomiska förvaltningen av föreningens parkeringsbolag har flyttats till SBC för att skapa ökad kontroll samt underlättande av löpande drift och redovisning. Skapat möjlighet till autogiro och e-faktura från parkeringsbolaget.

Installation av automatiska dörröppnare på fyra dörrar.

Installation av robotgräsklippare på innergård för att effektivisera trädgårdsskötsel.

Montering av krokar och hyllor i gemensamma förrådsutrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	715	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 777	1 728	917	911
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 524	12 613	12 724	12 791
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	32	27
Värmekostnad/m ² totalyta	70	78	86	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	150	167	174
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 134	-1 213	-673	-538
Nettoomsättning (tkr)	4 375	4 487	4 625	4 561

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 623 m² bostäder och 253 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	174 505 751	0	0	174 505 751
S:a bundet eget kapital	174 505 751	0	0	174 505 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 332 994	0	-1 212 977	-1 120 016
Årets resultat	-1 134 198	-1 134 198	1 212 977	-1 212 977
S:a ansamlad förlust	-3 467 192	-1 134 198	0	-2 332 994
S:a eget kapital	171 038 559	-1 134 198	0	172 172 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 134 198
balanserat resultat	-2 332 993
summa balanserat resultat	-3 467 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 467 191
----------------------------------	-------------------

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	4 374 520	4 486 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	502 779	20 839
Summa rörelseintäkter		4 877 299	4 507 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 781 744	-2 398 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 492	-350 499
Personalkostnader	Not 6	-300 290	-323 286
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 770 485	-1 764 398
Summa rörelsekostnader		-5 227 011	-4 837 143
RÖRELSERESULTAT		-349 712	-329 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		475	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 962	-883 423
Summa finansiella poster		-784 486	-883 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 134 198	-1 212 977
ÅRETS RESULTAT		-1 134 198	-1 212 977

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	237 458 070	239 124 217
Summa materiella anläggningstillgångar	237 458 070	239 124 217
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	237 508 070	239 174 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	400 058	10 226
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 933 031	5 124 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	86 717
Summa kortfristiga fordringar	5 333 089	5 221 202
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	22 062	21 224
Summa kassa och bank	22 062	21 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 355 152	5 242 426
SUMMA TILLGÅNGAR	242 863 221	244 416 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 505 751	174 505 751
Summa bundet eget kapital		174 505 751	174 505 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 332 994	-1 120 016
Årets resultat		-1 134 198	-1 212 977
Summa fritt eget kapital		-3 467 192	-2 332 994
SUMMA EGET KAPITAL		171 038 559	172 172 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	69 923 843	70 423 843
Summa långfristiga skulder		69 923 843	70 423 843
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		478 967	379 042
Skatteskulder		185 660	185 660
Övriga skulder		67 646	86 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	668 547	669 325
Summa kortfristiga skulder		1 900 819	1 820 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 863 221	244 416 643

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	4 020 780	4 020 780
Hyror lokaler momspliktiga	132 457	181 367
Hyror lokaler	107 442	51 850
Hyror garage/parkering moms	0	86 717
Hyror förråd	43 200	45 115
Hyresrabatt	0	-29 217
Varmvattenintäkter	56 403	127 492
Elintäkter laddstolpe	345	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 833	2 365
Öresutjämning	61	86
	4 374 520	4 486 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader	5 388	0
Fakturerade kostnader moms	432 413	4 635
Återbäring försäkringsbolag	13 840	16 203
Övriga intäkter	51 138	1
	502 779	20 839

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 236	94 755
	Fastighetsskötsel beställning	15 940	13 376
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 163	40 852
	Snöröjning/sandning	12 844	14 057
	Städning entreprenad	129 965	128 469
	Städning enligt beställning	8 603	13 829
	Mattvätt/Hyrmattor	10 276	0
	Hissbesiktning	6 354	7 953
	Myndighetstillsyn	27 271	17 529
	Bevakning	25 815	41 105
	Gemensamma utrymmen	32 332	21 048
	Garage/parkering	0	249
	Gård	33 307	5 587
	Serviceavtal	43 644	31 481
	Förbrukningsmateriel	46 466	25 805
	Teleport/hissanläggning	5 382	0
	Brandskydd	44 129	6 403
	Fordon	0	100 641
		581 725	563 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	78 982	0
	Brf Lägenheter	6 138	0
	Lokaler	9 984	420
	Tvättstuga	7 875	9 423
	Sophantering/återvinning	15 499	8 678
	Entré/trapphus	19 142	523
	Lås	7 736	20 494
	VVS	45 200	24 365
	Värmeanläggning/undercentral	157 135	0
	Ventilation	0	7 832
	Elinstallationer	27 726	20 278
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 495	0
	Hiss	89 047	55 540
	Tak	2 735	1 706
	Mark/gård/utemiljö	23 232	1 046
	Garage/parkering	24 125	12 458
		544 049	162 763
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	115 486
	Bastu/pool	14 140	5 232
	Lås	29 028	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	215 135	49 387
	Mark/gård/utemiljö	44 914	148 538
		303 217	318 643
	Taxebundna kostnader		
	El	160 706	169 926
	Värme	410 289	457 665
	Vatten	197 548	173 770
	Sophämtning/renhållning	168 169	149 928
	Grovsopor	8 340	0
		945 052	951 290
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 862	90 156
	Bredband	199 010	151 221
		314 872	241 377
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 830	161 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 781 744	2 398 960

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	5 890	2 755
	Tele- och datakommunikation	30 129	7 460
	Juridiska åtgärder	20 556	123 417
	Inkassering avgift/hyra	3 176	4 665
	Hysesförluster	1	1 609
	Revisionsarvode extern revisor	30 459	28 155
	Föreningskostnader	11 920	10 263
	Fritids- och trivselkostnader	1 082	0
	Studieverksamhet	0	1 196
	Förvaltningsarvode	119 696	120 960
	Administration	6 007	8 146
	Korttidsinventarier	5 066	28 130
	Konsultarvode	133 180	13 742
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	0
		374 492	350 499
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	228 500	246 000
	Sociala kostnader	71 790	77 286
		300 290	323 286
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	1 764 398	1 764 398
	Förbättringar	6 086	0
		1 770 485	1 764 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	246 328 843	246 328 843
	Nyanskaffningar	104 337	0
	Utgående anskaffningsvärde	246 433 181	246 328 843
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 204 626	-5 440 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 770 485	-1 764 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 975 111	-7 204 626
	Planenligt restvärde vid årets slut	237 458 070	239 124 217
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 889 011	69 889 011
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 283 000	97 283 000
	Taxeringsvärde mark	29 800 000	29 800 000
		127 083 000	127 083 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 800 000	117 800 000
	Lokaler	9 283 000	9 283 000
		127 083 000	127 083 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Verkligt värde
		2021-06-30	2021-06-30
	Barkarby Staden Parkering AB	50 000	50 000
		50 000	50 000
			Bokfört värde
			2020-06-30
			50 000
			50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	105 524	105 844
	Klientmedel hos SBC	4 694 442	5 018 415
	Inkasso	2 595	0
	Fordringar	128 334	0
	Fordringar kreditfakturor	2 136	0
		4 933 031	5 124 259
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	86 717
		0	86 717

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0,450 %	24 000 000	24 000 000	2024-04-02
Danske Bank	0,850 %	46 423 843	46 923 843	2022-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		70 423 843	70 923 843	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		69 923 843	70 423 843	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 923 843 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	187 000 000	187 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-06-30	2020-06-30
Arvoden	212 500	212 500
Sociala avgifter	66 768	66 768
Ränta	1 402	2 441
Avgifter och hyror	381 633	378 438
Upplupna kostnader	6 244	9 178
	668 547	669 325

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 30,9 2021



Markus Maliszewski
Ordförande



Thomas Yde
Vice ordförande



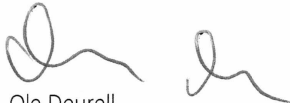
Åsa Bergh
Kassör

Fehmi Bozyel
Ledamot



Hamid Shahzad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 1/10 2021
Parameter Revision AB



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Två
Org.nr. 769627-7446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 30 juni 2021 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.

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 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

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 Brf Svea Två för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 18/10 2021

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 020 000	4 020 780	4 020 000
Hyror lokaler momspliktiga	134 000	132 457	130 000
Hyror lokaler	111 000	107 442	103 000
Hyror garage/parkering moms	87 000	0	200 000
Hyror förråd	43 000	43 200	40 000
Varmvattenintäkter	129 000	56 403	127 000
Elintäkter laddstolpe	1 000	345	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 833	0
Öresutjämning	0	61	0
Fakturerade kostnader	0	5 388	0
Fakturerade kostnader moms	0	432 413	0
Återbäring försäkringsbolag	0	13 840	0
Övriga intäkter	0	51 138	0
	4 525 000	4 877 299	4 620 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-99 000	-94 236	-90 000
Fastighetskötsel beställning	-26 000	-15 940	-29 000
Fastighetskötsel gård beställning	-27 000	-45 163	-15 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-12 844	-12 000
Städning entreprenad	-134 000	-129 965	-134 000
Städning enligt beställning	-18 000	-8 603	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-30 000	-10 276	0
Hissbesiktning	-9 000	-6 354	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-27 271	0
Bevakning	-43 000	-25 815	-42 000
Gemensamma utrymmen	-12 000	-32 332	-5 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-18 000	-33 307	-17 000
Serviceavtal	-43 000	-43 644	-35 000
Förbrukningsmateriel	-29 000	-46 466	-27 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 382	0
Störningsjour och larm	0	0	-6 000
Brandskydd	-23 700	-44 129	0
Fordon	0	0	-110 000
	-530 700	-581 725	-551 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-131 000	-78 982	-100 000
Brf Lägenheter	0	-6 138	0
Lokaler	0	-9 984	0
Tvättstuga	0	-7 875	0
Sophantering/återvinning	0	-15 499	0
Entré/trapphus	0	-19 142	0
Lås	0	-7 736	0
VVS	0	-45 200	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-157 135	0
Elinstallationer	0	-27 726	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-29 495	0
Hiss	0	-89 047	0
Tak	0	-2 735	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 232	0
Garage/parkering	0	-24 125	0
	-131 000	-544 049	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-32 400
Bastu/pool	0	-14 140	0
Lås	0	-29 028	0
Ventilation	-150 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-215 135	0
Mark/gård/utemiljö	0	-44 914	0
	-150 000	-303 217	-32 400
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-160 706	-196 000
Värme	-320 000	-410 289	-527 000
Vatten	-174 000	-197 548	-189 000
Sophämtning/renhållning	-156 000	-168 169	-149 000
Grovsopor	-9 000	-8 340	0
	-809 000	-945 052	-1 061 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-115 862	-90 000
Bredband	-199 000	-199 010	-130 000
	-289 000	-314 872	-220 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-92 830	-93 000
	-93 000	-92 830	-93 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-5 890	-4 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-30 129	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-20 556	-95 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-3 176	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-30 459	-30 000
Föreningskostnader	-11 000	-11 920	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 082	-3 000
Studieverksamhet	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-122 000	-119 696	-124 000
Administration	-9 000	-6 007	-10 000
Korttidsinventarier	0	-5 066	0
Konsultarvode	-20 000	-133 180	-70 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 330	0
	-218 000	-374 492	-362 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-213 000	-212 500	-213 000
Övriga arvoden	-20 000	-16 000	-63 000
Arbetsgivaravgifter	-72 000	-71 790	-67 000
	-305 000	-300 290	-343 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 765 000	-1 764 398	-1 765 000
Förbättringar	-10 000	-6 086	0
	-1 775 000	-1 770 485	-1 765 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 300 700	-5 227 011	-4 527 400
RÖRELSERESULTAT	224 300	-349 712	92 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	180	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-272	0
Låneräntor	-492 000	-784 256	-900 000
Övriga räntekostnader	0	-142	0
	-492 000	-784 486	-900 000
RESULTAT	-267 700	-1 134 198	-807 400

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