



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea-Frej

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Kerstin Birgitta Andersson	Ledamot
Astrid Ulla Maria Croona Samec	Ledamot
Bengt Karl Olof Holmgren	Ledamot
Angelica Eva Suraga	Ledamot

Björn Wiktor Emanuel Sjövall                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
------------------	------------------	---------------------------------------

#### Valberedning

Andreas Carlborg  
Kent Hietala

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 15	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

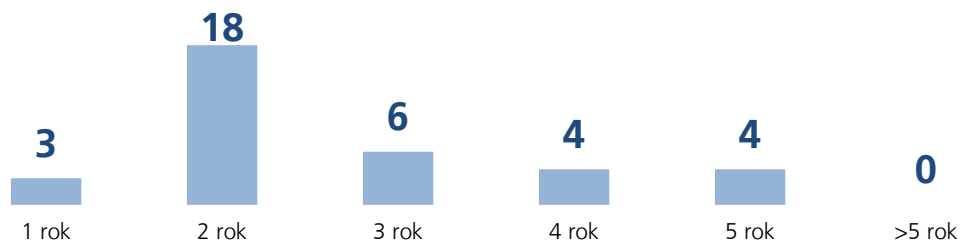
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 098 m<sup>2</sup>, varav 2 778 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 320 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dans	320 m <sup>2</sup>	2020-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönsterramar (puts och armeringsjärn)	2019	
Sotning av rökkanaler	2019	
Byte av ventilationsfläkt	2018	
OVK-besiktning har genomförts	2018	
Renovering av ytterdörrar	2018	
Renovering uttyrd del av källare	2015 - 2016	
Byte källardörrar	2012	
Ventilationsarbete Källare	2012	förbättrar även radonproblem

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Ev. uppfräschning av tvättstuga	2020
Skyddsutrustning på tak för inspektionsluckor för ventilation	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avtal städning	Städpoolen AB
Vaktmästeri	PEAD

### Föreningens ekonomi

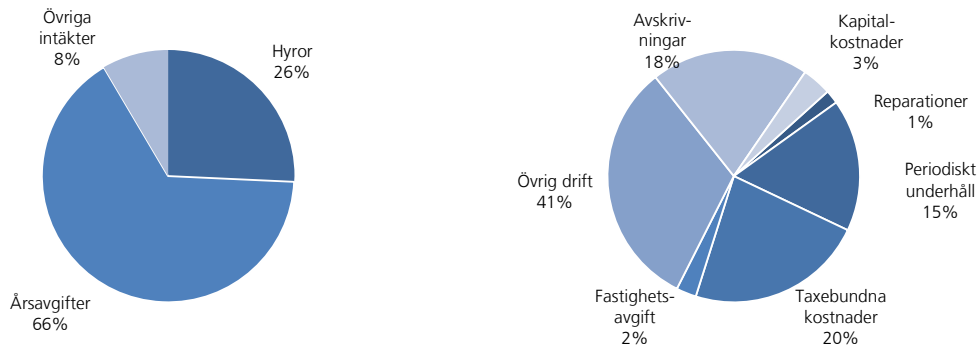
Styrelsen planerar att under 2020 uppdatera underhållsplan samt skapa en långsiktig plan för ekonomin.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>616 446</b>	<b>504 049</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 598 566	1 586 792
Finansiella intäkter	-27	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	46 745
Balkongfond	4 800	4 800
Ökning av kortfristiga skulder	791 944	156 723
	<b>2 395 283</b>	<b>1 795 139</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 386 488	1 583 762
Finansiella kostnader	99 706	98 980
Ökning av kortfristiga fordringar	696	0
	<b>2 486 890</b>	<b>1 682 742</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>524 839</b>	<b>616 446</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-91 607</b>	<b>112 397</b>

\*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 1 377 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

Den 12 december 2019 meddelades dom i Hovrätten i tvisten med North Pole studios AB som hyr lokalen i föreningens källare. Hovrätten ändrar tingsrättens dom och befriar North Pole Studio AB från skyldigheten att ersätta bostadsrättsföreningen SveaFrejs rättegångskostnader i tingsrätten och förpliktar föreningen att ersätta NP för rättegångskostnader. Föreningen måste även ersätta NP för rättegångskostnader i Hovrätten.

Hyreskontraktet med NP är uppsagt av föreningen till 200930.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	378	378	378	374
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 132	3 132	3 132	3 132
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	139	141	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	30	30
Soliditet (%)	78	80	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 421	-629	-457	-475
Nettoomsättning (tkr)	1 599	1 582	1 537	1 407

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 778 m<sup>2</sup> bostäder och 320 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 859 782	0	0	27 859 782
Upplåtelseavgifter	16 303 940	0	0	16 303 940
Fond för yttre underhåll	680 292	317 850	0	362 442
Balkongfond	18 750	4 800	0	13 950
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 862 764</b>	<b>322 650</b>	<b>0</b>	<b>44 540 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 290 203	-317 850	-629 464	-6 342 889
Årets resultat	-1 421 248	-1 421 248	629 464	-629 464
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 711 451</b>	<b>-1 739 098</b>	<b>0</b>	<b>-6 972 353</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 151 313</b>	<b>-1 416 448</b>	<b>0</b>	<b>37 567 761</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 421 248
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 972 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 850
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 711 451</b>

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

447 029
<b>-8 264 422</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 598 565	1 581 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	4 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 598 566</b>	<b>1 586 792</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 449 130	-1 104 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-872 923	-421 237
Personalkostnader	Not 6	-64 435	-57 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 593	-533 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 920 081</b>	<b>-2 117 355</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 321 515</b>	<b>-530 563</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-27	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 706	-98 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 733</b>	<b>-98 901</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 421 248</b>	<b>-629 464</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 421 248</b>	<b>-629 464</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	45 635 834
		46 169 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 635 834</b>	<b>46 169 428</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>45 635 834</b>	<b>46 169 428</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	590 473
		681 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>590 473</b>	<b>681 384</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>590 473</b>	<b>681 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 226 308</b>	<b>46 850 812</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll	Not 10	680 292	362 442
Balkongfond		18 750	13 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 862 764</b>	<b>44 540 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 290 203	-6 342 889
Årets resultat		-1 421 248	-629 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 711 451</b>	<b>-6 972 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 151 313</b>	<b>37 567 761</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 700 000	5 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 700 000</b>	<b>5 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 800 000
Leverantörsskulder		650 103	249 686
Skatteskulder		133 580	131 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	591 312	202 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 374 995</b>	<b>3 383 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 226 308</b>	<b>46 850 812</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Larm	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 051 349	1 051 349
Hyror lokaler	411 441	403 240
Kabel-TV intäkter	35 700	35 700
Bredbandsintäkter	55 875	55 875
Vatten-/värmeintäkter	35 658	35 658
Avgift andrahandsuthyrning	8 525	0
Öresutjämning	17	18
	<b>1 598 565</b>	<b>1 581 840</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	4 952
	<b>1</b>	<b>4 952</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 657	31 876
	Fastighetsskötsel beställning	25 484	13 864
	Städning entreprenad	48 872	36 091
	Städning enligt beställning	0	27 500
	Sotning	6 411	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 625	14 000
	Hissbesiktning	2 625	2 563
	Gemensamma utrymmen	0	457
	Gård	0	1 728
	Serviceavtal	10 391	16 531
	Förbrukningsmateriel	650	2 846
	Brandskydd	0	8 345
	Fordon	938	14 121
		<b>137 652</b>	<b>169 921</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	2 311
	Tvättstuga	2 901	0
	Sophantering/återvinning	0	4 969
	Entré/trapphus	4 703	61 922
	Lås	1 700	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 775	0
	Ventilation	17 912	3 750
	Elinstallationer	8 435	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 047
	Hiss	5 566	18 481
		<b>44 992</b>	<b>94 480</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	35 000	0
	Fasad	399 079	0
	Fönster	12 950	0
		<b>447 029</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	66 781	64 546
	Värme	428 407	430 350
	Vatten	50 643	59 669
	Sophämtning/renhållning	54 999	64 016
		<b>600 830</b>	<b>618 581</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 969	53 115
	Kabel-TV	37 832	37 051
	Bredband	58 131	58 202
		<b>150 932</b>	<b>148 368</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 695</b>	<b>73 521</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 449 130</b>	<b>1 104 871</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	745 744	255 767
	Revisionsarvode extern revisor	36 131	35 000
	Föreningskostnader	2 405	3 657
	Styrelseomkostnader	0	2 636
	Förvaltningsarvode	78 654	76 257
	Administration	2 110	3 713
	Konsultarvode	2 737	39 125
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		<b>872 923</b>	<b>421 237</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	44 500
	Sociala kostnader	14 435	13 154
		<b>64 435</b>	<b>57 654</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	163 366	163 366
	Förbättringar	370 227	370 227
		<b>533 593</b>	<b>533 593</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 880 878	51 880 878
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 880 878</b>	<b>51 880 878</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 711 450	-5 177 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-533 593	-533 593
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 245 043</b>	<b>-5 711 450</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 635 834</b>	<b>46 169 428</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 747 310	16 747 310
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 950 000	25 709 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	51 000 000
		<b>105 950 000</b>	<b>76 709 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 000 000	74 800 000
	Lokaler	1 950 000	1 909 000
		<b>105 950 000</b>	<b>76 709 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	65 634	64 938
	Klientmedel hos SBC	524 839	616 446
		<b>590 473</b>	<b>681 384</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	362 442	230 127
	Reservering enligt stadgar	317 850	230 127
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-97 812
	<b>Vid årets slut</b>	<b>680 292</b>	<b>362 442</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	1,200 %	2 800 000	2 800 000
	Nordea	1,560 %	3 000 000	3 000 000
	Nordea	1,100 %	2 900 000	2 900 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 700 000</b>	<b>8 700 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 800 000
			<b>8 700 000</b>	<b>5 900 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 700 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 373 500	17 373 500

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	3 643	3 482
	Avgifter och hyror	202 751	198 883
	Rättegångskostnader	384 918	0
		<b>591 312</b>	<b>202 365</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Betalning till NP har skett för rättegångskostnader med 384 918 kr i januari 2020 och 602 000 kr gällande uppgörelse av hyror i april 2020.

I samband med att kontraktet är uppsagt med NP kommer föreningen att se över möjligheter med ny hyresgäst.

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15 / 5 2020

  
Kerstin Birgitta Andersson  
Ledamot

  
Astrid Ulla Maria Croona Samec  
Ledamot

  
Bengt Karl Olof Holmgren  
Ledamot

  
Angelica Eva Suraga  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 - 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea-Frej, org.nr 716420-0607

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea-Frej för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Svea-Frej för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson', written over a light blue horizontal line.

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 051 000	1 051 349	1 051 000
Hyror lokaler	411 000	411 441	403 000
Kabel-TV intäkter	35 000	35 700	35 000
Bredbandsintäkter	55 000	55 875	55 000
Vatten-/värmeintäkter	36 000	35 658	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 525	0
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	1	0
	<b>1 588 000</b>	<b>1 598 566</b>	<b>1 580 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 000	-36 657	-31 000
Fastighetsskötsel beställning	-18 000	-25 484	-17 000
Städning entreprenad	-38 000	-48 872	-35 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-1 000
Sotning	0	-6 411	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 625	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 625	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-18 000	-10 391	-11 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-650	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	0
Brandskydd	-9 000	0	0
Fordon	0	-938	0
	<b>-139 000</b>	<b>-137 652</b>	<b>-103 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-80 000
Hyseslägenheter	150 000	0	0
Tvättstuga	50 000	-2 901	0
Entré/trapphus	0	-4 703	0
Lås	0	-1 700	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 775	0
Ventilation	0	-17 912	0
Elinstallationer	0	-8 435	0
Hiss	0	-5 566	0
	<b>110 000</b>	<b>-44 992</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-35 000	0
Fasad	0	-399 079	0
Fönster	0	-12 950	0
	<b>0</b>	<b>-447 029</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-68 000	-66 781	-57 000
Värme	-448 000	-428 407	-457 000
Vatten	-60 000	-50 643	-57 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-54 999	-59 000
	<b>-643 000</b>	<b>-600 830</b>	<b>-630 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-56 000	-54 969	-54 000
Kabel-TV	-39 000	-37 832	-38 000
Bredband	-61 000	-58 131	-50 000
	<b>-156 000</b>	<b>-150 932</b>	<b>-142 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 726	-67 695	-67 000
	<b>-67 726</b>	<b>-67 695</b>	<b>-67 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-745 744	-80 000
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-36 131	-40 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 405	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 654	-78 000
Administration	-4 000	-2 110	-4 000
Konsultarvode	0	-2 737	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-2 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
	<b>-135 000</b>	<b>-872 923</b>	<b>-215 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-14 435	-16 000
	<b>-67 000</b>	<b>-64 435</b>	<b>-66 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-164 000	-163 366	-164 000
Förbättringar	-371 000	-370 227	-371 000
	<b>-535 000</b>	<b>-533 593</b>	<b>-535 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 632 726</b>	<b>-2 920 081</b>	<b>-1 838 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-44 726</b>	<b>-1 321 515</b>	<b>-258 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-74	0
Låneräntor	-100 000	-99 706	-100 000
	<b>-100 000</b>	<b>-99 733</b>	<b>-100 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-144 726</b>	<b>-1 421 248</b>	<b>-358 000</b>

# 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 omsättningstillgångar (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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://WWW.SBC.SE)