

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Fanfar 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. 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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt anslutande tomtmark åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Till fastigheten hör ett garage. Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i egen regi eller via ett parkeringsbolag hyra ut garageplatser till, i första hand, medlemmar.

Medlem har, vid överlåtelse av bostadsrätt, rätt att överlåta eventuell förhyrd garageplats samt därtill fast monterade tillbehör till förvärvaren av bostadsrätten jml JB 12:6 3:e st. Varken Bostadsrättsföreningen eller hyresvärden har rätt att motsätta sig detta avseende en garageplats. Har den överlåtande medlemmen fler parkeringsplatser ska dessa överlämnas till hyresvärden, vilket också är fallet om förvärvaren av bostadsrätten inte är intresserad av en parkeringsplats.

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

Styrelsen

Mats Gunnar Pettersson	Ordförande
Jacob Nejtzel Kaluski	Vice ordförande
Ylva Elisabeth Tivéus	Sekreterare
Hans Nilsson	Kassör
Hans Sven Gustafson	Ledamot
Birgitta Elisabeth Klasén	Ledamot
Inga Helena Sandberg	Ledamot
Nils Åke Bo Bängtsson	Suppleant
Ulla Helena Gräntz	Suppleant
Peder Arne Teodor Zetterberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Åke Bo Bängtsson, Birgitta Elisabeth Klasén, Hans Nilsson och Peder Arne Teodor Zetterberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Valberedning

Martin Afzelius
Camilla Mellin
Elisabeth Ragnå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Stämman hölls digitalt.
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-14. Extra stämman hölls med anledning av bordlagda motioner och genomfördes med poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 27	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

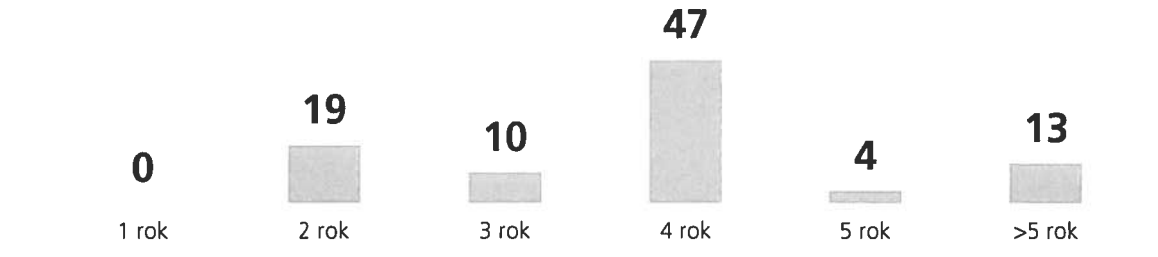
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 103 m², varav 9 309 m² utgör lägenhetsyta och 2 794 m² utgör lokalyta.

MN 90

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Dessutom äger föreningen parkeringsbolaget Melodislingan Parkeringar AB med 62 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svea Lounge	250 m ²	2035-12-31
Restaurang Brödernas	170 m ²	2024-03-31
Garage	2 300 m ²	2029-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År
Slipning och lackning av entrédörrar	2021
Renovering av hissar	2021
Spolning av avloppsstammar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband och TV	Telenor
Bevakning	Securitas
Skadedjur	Anticimex
Service Värme o ventilation	Franska Bukten
Lounge-tjänster	Selvaag

Föreningens ekonomi

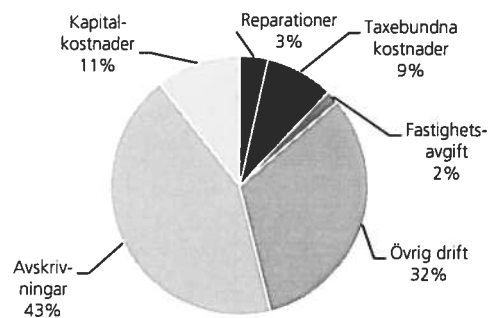
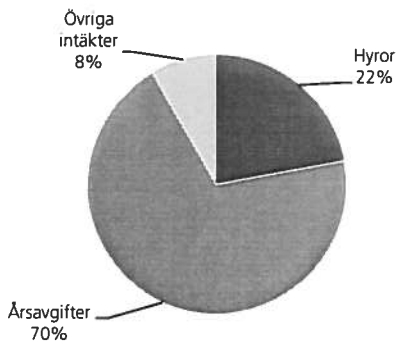
Föreningens ekonomi är god, med ett positivt kassaflöde från verksamheten på drygt 2 Mkr. Föreningen har vid årets slut en överlikviditet på ca 5 Mkr. Föreningen har under året amorterat 2 Mkr och kommer under hösten att lägga om ett lån 60 Mkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi kommer under 2021 en långtidsbudget att upprättas som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 898 559	13 862 620
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 124 648	9 775 637
Finansiella intäkter	256	1 705
Minskning långa fordringar	100 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	332 878	310 524
Ökning av kortfristiga skulder	313 904	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	23 380
	10 871 686	10 111 246
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 342 239	6 048 373
Finansiella kostnader	1 442 654	1 485 937
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 264 448	1 752 789
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	1 500 000
Minskning kortfristiga skulder	0	288 208
	12 549 341	11 075 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 220 904	12 898 559
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 677 655	-964 061

*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.

KASSAFLÖDESANALYS 1 JANUARI – 31 DECEMBER	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 119 597	-2 119 315
Avskrivningar	5 902 006	5 846 578
	3 782 409	3 727 263
Erhållen ränta	256	1 705
Erlagd ränta	-1 442 654	-1 485 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 340 011	2 243 032
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	432 878	310 524
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder (2)	313 904	-288 208
	746 782	22 316
KASSAFLÖDE LÖPANDE VERKSAMHET	3 086 793	2 265 348
KASSAFLÖDE INVESTERINGSVERKSAMHET		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 264 448	-1 729 409
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 264 448	-1 729 409
KASSAFLÖDE FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 677 655	-964 061
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	12 898 559	13 862 620
Likvida medel vid årets slut	11 220 904	12 898 559
	-1 677 655	-964 061

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året. Covid-19-pandemin har påverkat arbetet, eftersom endast de två första sammanträdena hölls fysiskt medan övriga, inklusive ordinarie stämma i maj och extrastämma i oktober, hölls digitalt.

Veidekke har fortsatt arbetet med att avhjälpa brister i fastigheten, såväl besiktninganmärkningar som garantifel. I den slutuppgörelse som nåddes i början av året skall föreningen betala 2,7 MSEK när terrasser och fasader är åtgärdade, besiktigade och godkända. Detta är ännu inte fallet, men förhoppningsvis blir det klart under 2021.

Föreningens samarbetspartner Selvaag har under pandemin ställt om sina tjänster på ett förtjänstfullt sätt.

Föreningen gav restaurang Krubb en hyresnedsättning om 50% under 3 månader. Staten har kompenserat föreningen med hälften av detta belopp.

Restaurang Krubb såldes till Brödernas under året.

För att minska halkrisken har de s.k. loggiorna i hus 1 försetts med värmeslingor.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan täckande 50 år. Den genomsnittliga årskostnaden för underhåll under denna period bedöms vara 2 MSEK. Med nuvarande regler och stadgar behöver föreningen inte avsätta något till underhållsfonden, då avskrivningarna kraftigt överstiger detta belopp. Styrelsen föreslår ändå att ett mindre belopp avsätts till underhållsfonden för att täcka mindre underhållsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 161

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	*2019	*2018	*2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	382	364	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 789	12 058	11 795	12 004
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	50	56	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	123	0	0
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 562	-3 604	-2 744	-2 276
Nettoomsättning (tkr)	9 595	9 767	9 759	9 594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 309 m² bostäder och 2 794 m² lokaler.

*Med hänsyn till att föreningen tidigare utgått från andra siffror och kvm vid uträkning av nyckeltal så blir vissa nyckeltal inte helt rättvisande. 2018 och 2017 uteblir även vissa helt.

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	693 050 000	0	0	693 050 000
Fond för yttre underhåll	2 679 117	624 000	0	2 055 117
S:a bundet eget kapital	695 729 117	624 000	0	695 105 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 276 668	-624 000	-3 603 546	-10 049 122
Årets resultat	-3 561 995	-3 561 995	3 603 546	-3 603 546
S:a ansamlad förlust	-17 838 663	-4 185 995	0	-13 652 668
S:a eget kapital	677 890 454	-3 561 995	0	681 452 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 561 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 652 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-624 000
summa balanserat resultat	-17 838 663

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

78 155
-17 760 508

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 594 933	9 766 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	529 715	9 010
Summa rörelseintäkter		10 124 648	9 775 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 167 698	-4 962 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 062 210	-1 085 483
Personalkostnader	Not 6	-112 331	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 902 006	-5 846 578
Summa rörelsekostnader		-12 244 245	-11 894 951
RÖRELSERESULTAT		-2 119 597	-2 119 314
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256	1 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 442 654	-1 485 937
Summa finansiella poster		-1 442 398	-1 484 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 561 995	-3 603 546
ÅRETS RESULTAT		-3 561 995	-3 603 546

Handwritten signature

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	778 632 883	782 121 119
Inventarier	Not 9	769 734	919 056
Summa materiella anläggningstillgångar		779 402 617	783 040 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
Andra långfristiga fordringar		0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	150 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		779 452 617	783 190 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		815 025	1 089 088
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	15 724 542	5 060 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	160 833	226 253
Summa kortfristiga fordringar		16 700 400	6 375 715
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	12 339 845
Summa kassa och bank		0	12 339 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 700 400	18 715 560
SUMMA TILLGÅNGAR		796 153 017	801 905 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		693 050 000	693 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 679 117	2 055 117
Summa bundet eget kapital		695 729 117	695 105 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 276 668	-10 049 122
Årets resultat		-3 561 995	-3 603 546
Summa fritt eget kapital		-17 838 663	-13 652 668
SUMMA EGET KAPITAL		677 890 454	681 452 449
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	47 744 000	110 244 000
Summa långfristiga skulder		47 744 000	110 244 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	62 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		7 082 118	7 099 593
Skatteskulder		0	7
Övriga skulder		197 469	42 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 238 975	1 067 300
Summa kortfristiga skulder		70 518 562	10 209 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		796 153 017	801 905 735

Handwritten signature

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under 15 år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2014/2015 till 2030/2031.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 356.920 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fusion

Under 2014 har dotterbolaget Altfiolen Ekonomiska förening (76 96 24-1848) och Basfiolen Ekonomiska förening (76 96 24-1947) fusionerats med moderföretaget. Fusionen har redovisats i enlighet med BFNAR 199:1 Fusion av helägt aktiebolag. Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterbolagens tillgångar och skulder till det bokförda värdet.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. förening	120 år	120 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	40 år	40 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	7 040 872	7 050 571
	Årsavgifter - bortfall	-4 781	0
	Hyror lokaler momspliktiga	1 066 962	1 016 300
	Hyror garage moms	1 170 000	1 297 250
	Bredbandsintäkter	322 524	326 271
	Hyresrabatt	-76 114	0
	Vattenintäkter	0	15 000
	Kallvattenintäkter	1 500	0
	Varmvattenintäkter	13 500	0
	Värmeintäkter	12 724	12 096
	Överlåtelse/pantsättning	3 721	6 006
	Avgift andrahandsuthyrning	41 944	41 687
	Fakturerade kostnader	2 096	1 450
	Öresutjämning	-14	-4
		9 594 933	9 766 627

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	185 013	0
	Fakturerade kostnader moms	20 000	0
	Extra statligt stöd	38 057	0
	Försäkringersättning	58 350	0
	Övriga intäkter	228 295	9 010
		529 715	9 010

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	145 332	0
	Fastighetsskötsel beställning	10 918	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	104 328	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	102 966	208 508
	Snöröjning/sandning	30 016	132 209
	Städning entreprenad	167 332	0
	Städning enligt beställning	91 882	197 062
	Mattvätt/Hyrmattor	22 466	0
	Sotning	9 179	0
	Hissbesiktning	1 450	4 869
	Myndighetstillsyn	7 800	0
	Bevakning	327 785	220 937
	Gemensamma utrymmen	35 940	0
	Sophantering	1 333	0
	Gård	3 458	0
	Serviceavtal	61 688	79 409
	Förbrukningsmateriel	8 690	76 211
	Störningsjour och larm	0	3 113
	Brandskydd	77 489	58 252
		1 210 050	980 571

HW 44

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 753	0
	Lokaler	35 495	365
	Gemensamma utrymmen	0	55 644
	Entré/trapphus	6 880	148 754
	Lås	64 876	0
	VVS	10 608	13 172
	Värmeanläggning/undercentral	49 226	102 567
	Ventilation	93 590	14 515
	Elinstallationer	146 691	18 586
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 253	17 065
	Hiss	4 674	7 863
	Tak	0	3 014
	Fasad	0	1 764
	Mark/gård/utemiljö	6 579	13 799
	Garage/parkering	2 436	15 707
	Skador/klotter/skadegörelse	539	1 764
	Vattenskada	5 022	20 410
	Övrigt	0	161 444
		467 624	596 433
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	15 456	0
	Fönster	39 658	0
	Mark/gård/utemiljö	23 041	0
		78 155	0
	Taxebundna kostnader		
	El	282 684	304 295
	Värme	600 935	683 218
	Vatten	140 114	128 845
	Sophämtning/renhållning	148 289	120 737
		1 172 022	1 237 094
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 760	77 397
	Samfällighetsavgift	1 601 308	1 528 752
	Bredband	338 380	322 245
		2 019 448	1 928 394
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	220 400	220 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 167 698	4 962 891

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 500
	Tele- och datakommunikation	20 153	36 808
	Juridiska åtgärder	44 024	172 666
	Hysesförluster	216	22 600
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	15 508
	Föreningskostnader	178 029	43 187
	Styrelseomkostnader	4 897	3 229
	Fritids- och trivselkostnader	103 907	0
	Studieverksamhet	17 457	0
	Förvaltningsarvode	330 309	441 803
	Förvaltningsarvoden övriga	0	29 941
	Administration	30 776	19 397
	Korttidsinventarier	31 806	55 569
	Konsultarvode	274 716	197 000
	Övriga driftskostnader	0	46 274
		1 062 210	1 085 483

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	0
	Sociala kostnader	12 331	0
		112 331	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	1 535 461	1 536 075
	Yttertak K3	327 696	327 696
	Fasader/balkonger K3	655 392	655 392
	Stomkomplettering förening K3	3 174 309	3 174 555
	Sekundärbyggnader K3	49 338	0
	Markanläggning	10 488	9 077
	Inventarier	149 323	143 783
		5 902 006	5 846 578

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	804 909 606	804 909 606
	Nyanskaffningar	2 264 448	0
	Utgående anskaffningsvärde	807 174 054	804 909 606
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-22 788 487	-17 085 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 752 684	-5 702 795
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 541 171	-22 788 487
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	395 653 489	393 473 716
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	285 400 000	285 400 000
	Taxeringsvärde mark	243 640 000	243 640 000
		529 040 000	529 040 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	507 000 000	507 000 000
	Lokaler	22 040 000	22 040 000
		529 040 000	529 040 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	1 465 529	1 437 832
	Nyanskaffningar	0	27 697
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 465 529	1 465 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-546 473	-402 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 323	-143 783
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-695 796	-546 473
	Redovisat restvärde vid årets slut	769 733	919 056

Not 10 ANDELAR I
KONCERNFÖRETAG

	Andelar	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Melodislingan Parkeringar AB	500	50 000	50 000
		50 000	50 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	10 606
Skattekonto	27 882	0
Skattefordran	4 627	4 627
Klientmedel hos SBC	11 220 904	558 714
Fordringar	4 471 129	4 486 427
	15 724 542	5 060 374

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	68 190	66 121
Bredband	58 769	58 620
Serviceavtal	33 874	14 095
Bevakning	0	58 580
Brandskydd	0	27 473
Tele- och datakommunikation	0	1 364
	160 833	226 253

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 055 117	1 431 117
Reservering enligt stadgar	624 000	624 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 679 117	2 055 117

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,490 %	11 500 000	14 000 000	2023-09-20
Nordea	1,120 %	60 000 000	60 000 000	2021-10-04
Nordea	1,850 %	38 244 000	38 244 000	2023-10-03
Summa skulder till kreditinstitut		109 744 000	112 244 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-62 000 000	-2 000 000	
		47 744 000	110 244 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 744 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	119 694 000	119 694 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	27 460	36 604
Värme	85 816	78 240
Vatten	34 720	33 406
Sophämtning	21 940	13 853
Extern revisor	26 000	26 000
Arvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Ränta	7 351	24 433
Avgifter och hyror	865 043	558 714
Snöröjning/sandning	8 614	21 694
Konsultarvode	30 611	38 852
Bevakning	0	3 592
Läs	0	16 798
Förbrukningsmaterial	0	6 127
Värmeanläggning/undercentral	0	63 460
Elinstallationer	0	6 401
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	353
Entré/trapphus	0	7 352
	1 238 975	1 067 299

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari 2021 kommer en extra stämma att hållas för att ge styrelsen mandat att ingå avtal om gemensamhetsanläggningar.

Styrelsen avser också att lägga fram ett förslag om installation om fjärrkyla.

Under året kommer 5-årsbesiktning att genomföras.

Under 2021 planeras renovering av väggar i hissar samt slipning och lackning av entrédörrar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2021



Mats Gunnar Pettersson
Ordförande



Jacob Nejtzel Kaluski
Vice ordförande



Ylva Elisabeth Tivéus
Sekreterare



Hans Nilsson
Kassör



Hans Sven Gustafson
Ledamot

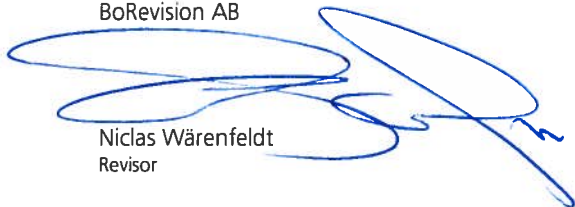


Birgitta Elisabeth Klasén
Ledamot



Inga Helena Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 - 2021
BoRevision AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Fanfar 1, org.nr. 769626-0111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Fanfar 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Fanfar 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23/4-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor