

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
59	lägenheter, bostadsrätt	4 758
12	lägenheter, hyresrätt	1 005
1	föreningslokal	57

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas försäkring, I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och boendeolycksfall.

Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-10. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning

Agneta Sidh	Ordförande
Chris Sohlberg	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Ali Hussein	Ledamot
Nelson Pena	Ledamot
Jelena Djömina	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Sidh, Chris Sohlberg, Nelson Pena och Jelena Djömina

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Pga av rådande Coronapandemi har styrelsemötena reducerats men mail- och telefonkontakter har ersatt de överhoppade mötena.

24/11
2020

Revisor har varit Mini Neufeld, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit vakant.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

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

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra tak är besiktigade och beräknas ha en livslängd på ca 10 år. En liten skada på ena taket åtgärdades i samband med besiktningen.

Under året har vi inskaffat 1 ny kyl/frys till våra hyresgäster. Vi har även lagat en hel del saker i hyresgästernas lägenheter som gått sönder, men det är normalt underhåll.

Vi har under året haft stamspolning av samtliga avloppsstammar och vi har även spolat och rengjort dagvattenbrunnarna på gårdarna.

Vi har påbörjat ommålning av trapphusen och golvet i källarplan vid hisshallen i alla husen. Detta arbete beräknas vara färdigt i januari 2021

Eftersom vi har gemensamma vattenledningar med grannföreningen och de var tvungna att renovera dagvattenledningarna så fick vi vara med och bekosta renovering av den gemensamma ledningen. Det gjordes en relining där.

Ett av våra träd blåste omkull under året och Växthuset hjälpte oss att kapa upp det och transportera bort det.

Vi har haft 2 vattenläckor i källaren i ett av husen. Men det var olika rör som gick sönder och eftersom de upptäcktes så snabbt båda gångerna så blev det inte några större skador i källaren. Inget av de boendes källarförråd fick vattenskador.

Handwritten notes:
12/11/21
12/11/21

Vi påbörjade under förra året radonmätning i utvalda lägenheter, 20 % av lägenheterna ska kontrollmätas under minst två månader. Mätningen blev klart i början av året och alla lägenheter fick godkända värden. Upp till 200 Bq/m³ är godkänt värde och våra värden ligger mellan 20-40 Bq/m³.

Vi har haft problem med inbrott och andra mindre trevliga händelser i källaren i ett hus. Huset har kamerabevakning så händelserna är polisanmälda. Vi fick ta hjälp av jurist i det ärendet. Efter skrivelser från juristen till den misstänkte så har detta numera lugnat ner sig. Vi fick även förstärka och byta lås på dörren till ett källarutrymme i det huset eftersom obehöriga tog sin in där.

Vi har haft stora problem med porten i ett hus. Den har lagats flera gånger men går hela tiden sönder igen. I november gjordes en större reovering av porten och problemet verkar löst nu.

Vi har fått erbjudande från Stockholm Exergi (fjärrvärmen) om en ny tjänst som mäter inomhustemperaturen i 3 olika lägenheter. Det har vi tackat ja till och har nu i 3 olika lägenheter en sensor som mäter temperaturen i de lägenheterna och styrelsen kan läsa av dessa via internet. Det finns en del andra avläsningsfunktioner som följer med tjänsten också.

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

Vi har löpande under året skickat ut infoblad till de boende. Vi har även i portarna satt upp anslag om Coronapandemin.

Vi har haft tvångsförsäljning av 1 bostadsrätt under året. Detta med anledning att avgiften inte blev betald för den.

Under året har 5 lägenheter bytt ägare. 1 lägenhet har sålts 2 gånger.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 86 st. Under året har 11 st tillkommit och 8 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 89 st.

Förvaltning

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

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

Ekonomi

Handwritten notes in the bottom right corner, possibly initials or a signature.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 506	4 477	4 327	4 435
Resultat efter fin. poster (tkr)	-9	30	-2 181	-4 627
Soliditet (%)	61,4	61,2	58,6	59,7

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	49 479 300	7 821 380	920 550	-7 468 949	29 716	50 781 997
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			189 756	-189 756		
Balanseras i ny räkning				29 716	-29 716	
Årets resultat					-8 869	-8 869
	49 479 300	7 821 380	1 110 306	-7 628 989	-8 869	50 773 128

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 628 989
Årets resultat	-8 869
Totalt	<u>-7 637 858</u>
Avsättning till yttre fond	189 756
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-7 827 614</u>
Summa	<u>-7 637 858</u>

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

MN
[Signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 506 325	4 477 067
Övriga rörelseintäkter	3	21 461	10 548
Summa rörelseintäkter		4 527 786	4 487 615
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 968 041	-2 874 413
Övriga externa kostnader	5	-13 972	-23 009
Personalkostnader och arvoden	6	-161 065	-158 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-904 506	-904 524
Summa rörelsekostnader		-4 047 584	-3 960 729
Rörelseresultat		480 202	526 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 117	8 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 187	-505 482
Summa finansiella poster		-489 070	-497 170
Resultat efter finansiella poster		-8 868	29 716
Resultat före skatt		-8 868	29 716
Årets resultat		-8 869	29 716

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	76 834 822	77 735 528
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	3 800
Summa materiella anläggningstillgångar		76 834 822	77 739 328
Summa anläggningstillgångar		76 834 822	77 739 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 674	18 360
Övriga fordringar		29 868	44 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 376	196 433
Summa kortfristiga fordringar		135 918	259 137
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		5 740 574	4 961 539
Summa kassa och bank		5 740 574	4 961 539
Summa omsättningstillgångar		5 876 492	5 220 676
SUMMA TILLGÅNGAR		82 711 314	82 960 004

Handwritten signature and date: 2021-01-14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 300 680	57 300 680
Fond för yttre underhåll		1 110 306	920 550
Summa bundet eget kapital		58 410 986	58 221 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 628 989	-7 468 949
Årets resultat		-8 869	29 716
Summa fritt eget kapital		-7 637 858	-7 439 233
Summa eget kapital		50 773 128	50 781 997
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 250 000	31 401 508
Summa långfristiga skulder		14 250 000	31 401 508
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	16 922 833	-
Leverantörsskulder		223 026	222 543
Skatteskulder		16 195	11 341
Övriga skulder		-	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		526 132	541 475
Summa kortfristiga skulder		17 688 186	776 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 711 314	82 960 004

AN
2021

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	25-40%	(25-40%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

[Handwritten signature]

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 061 550	3 033 959
Hyror	1 415 812	1 408 181
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 273	14 363
Övriga hyresintäkter	12 690	20 564
	4 506 325	4 477 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	21 461	10 548
Summa	21 461	10 548

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	106 094	104 026
Städning	46 368	45 923
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 868	89 549
Trädgårdsskötsel	-	987
Snöröjning	11 916	36 457
Reparationer	297 511	116 362
El	126 935	94 348
Uppvärmning	859 251	874 363
Vatten	190 310	220 034
Sophämtning	115 858	119 096
Försäkringspremie	100 910	95 840
Tomträttsavgäld	447 400	341 550
Fastighetsavgift bostäder	102 888	99 144
Fastighetsskatt lokaler	8 040	8 040
Övriga fastighetskostnader	25 017	52 420
Kabel-tv/Bredband/IT	151 936	152 288
Förvaltningsarvode ekonomi	118 897	116 341
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 020	5 938
Panter och överlåtelser	19 511	14 880
Juridiska åtgärder	22 725	7 500
Övriga externa tjänster	20 714	21 397
	2 823 169	2 616 483
Underhåll		
Bostäder	8 460	59 299
Gemensamma utrymmen	-	102 125
Installationer	-	38 250
Stambyte	112 500	
Tak	20 167	19 581
Gård	3 745	38 675
	2 968 041	2 874 413
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 968 041	2 874 413

[Handwritten signature]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 972	3 009
Konsultarvode	-	10 000
Revisionarvode	12 000	10 000
Summa	13 972	23 009

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	133 600	128 800
Lön	259	
Sociala kostnader	27 206	29 983
	161 065	158 783
Föreningen har ingen anställd personal		

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
-Mark	-	-
	83 827 372	83 827 372
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 091 844	-5 191 136
-Årets avskrivning enligt plan	-900 706	-900 708
	-6 992 550	-6 091 844
Redovisat värde vid årets slut	76 834 822	77 735 528
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 804 000	55 804 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	94 804 000	94 804 000
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	804 000	804 000
	94 804 000	94 804 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 115	38 115
	38 115	38 115
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 315	-30 499
-Årets avskrivning enligt plan	-3 800	-3 816
	-38 115	-34 315
Redovisat värde vid årets slut	-	3 800

Handwritten signature and date

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	829	829
Sparkonto	170 234	115 612
Sparkonto	4 478 146	3 965 136
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 091 365	879 962
Summa	5 740 574	4 961 539

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SBAB		0,86%	2 540 750	-9 250	2 550 000
SBAB	2023-04-06	1,83%	14 250 000	-	14 250 000
SBAB	2021-09-16	1,55%	13 572 083	-99 425	13 671 508
SBAB		0,58%	810 000	-120 000	930 000
			31 172 833	-228 675	31 401 508

Varav långfristig del	14 250 000
Varav kortfristig del	16 922 833

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

Övriga noter**Not 11 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 750 000	45 750 000
Summa ställda säkerheter	45 750 000	45 750 000

Handwritten signature

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signature and date

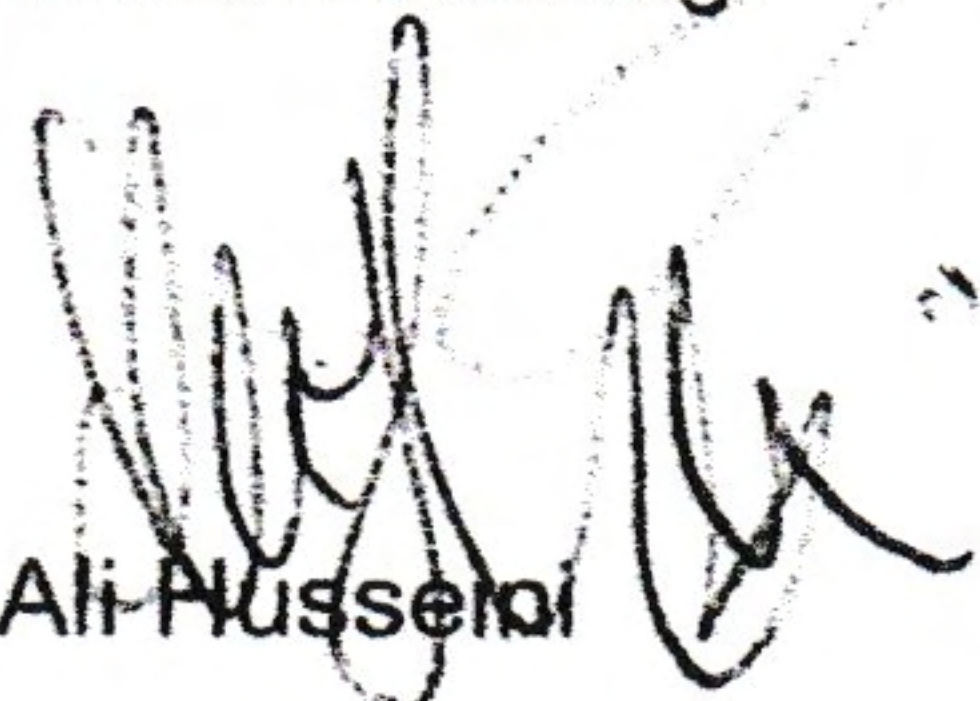
Brf Svärdsidan 1
769607-8422

Underskrifter

Stockholm 2021- 03-21



Chris Sohlberg



Ali Hussaini



Britt-Marie Andrén

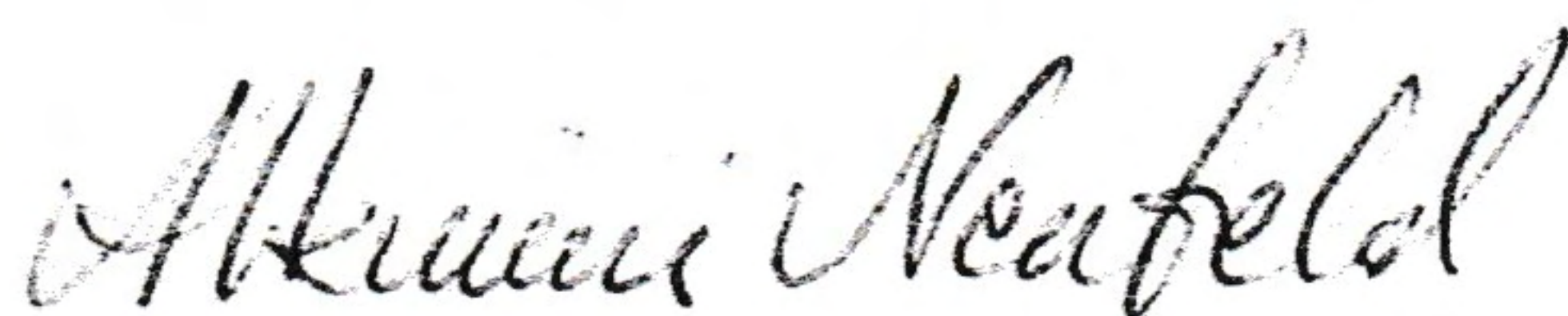


Agneta Sidh



Nelson Peña Triana

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 03-21



Alkmini Neufeld
Av föreningen vald revisor

Ordinarie föreningsstämma, 2021
BRF Svärdsidan 1, org.nr 769607-8422
Östberga, Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd som lekmannarevisor i bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande revisionsberättelse avseende föreningens verksamhetsår 2020.

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

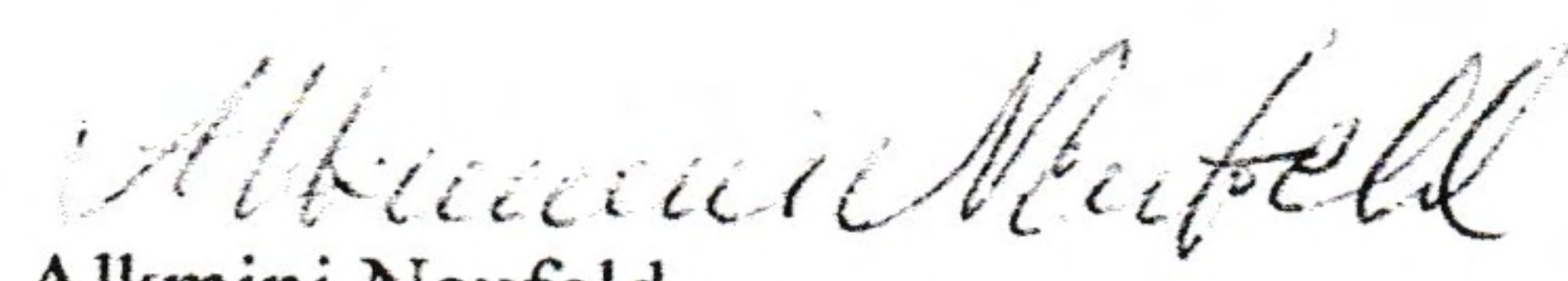
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningen är upprättad i enlighet med gällande, relevant lagstiftning. Mitt ansvarsområde är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

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

Jag tillstyrker därför följande:

- att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen
- att den ordinarie föreningsstämman godkänner dispositionen av årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- att den ordinarie föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Danderyd den 21 mars 2021


Alkmini Neufeld,
av föreningen vald revisor