

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Svea Två

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Juli 2019 – 30 Juni 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. 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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 Artur Maliszewski	Ordförande
Jan Thomas Yde	Vice ordförande
Åsa Elisabeth Bergh	Kassör
Fehmi Bozyel	Ledamot
Hamid Shahzad	Ledamot

Marianne Holm	Suppleant
Nima Matias Jokilaakso	Suppleant
Khashayar Rafii-Moghadam	Suppleant

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.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90 m ²
Hobbyrum	28 m ²

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
Installation av områdesgrindar	2020	Ökad säkerhet för lekande barn
Införskaffat trädgård och bevattningsystem	2020	Ökad effektivitet för trädgårdsentreprenaden
Komplettering av gym	2019 - 2020	
Förbättringar av lekplats och uteplatser	2019 - 2020	Installation av ny sandlåda samt utemöbler
Fortsatt utveckling av kameraövervakningssystem	2019 - 2020	
OVK-besiktning /FTX lgh	2019	
Ny hemsida och facebook grupp	2018 - 2019	
Uppdatera inpasserings-och bokningssystemet	2018	
Besiktningar utav samtliga lägenheter i samband med 2-års besiktningen.	2018 - 2019	
Trygghetssystem med kameraövervakning installerat vid ytterdörrar	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomförande av 5- års besiktning av lokaler och lägenheter	2020	
Underhåll av SPA - avdelning	2021	Byte av bastuaggregat
Installation av ny portkodsutrustning	2021	Modernare system med ökad flexibilitet, support och säkerhet.
Underhåll av träentredörrar	2022	Bör genomföras vart femte år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

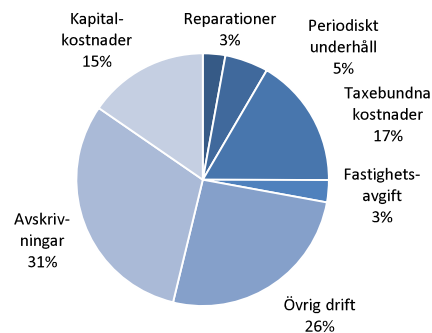
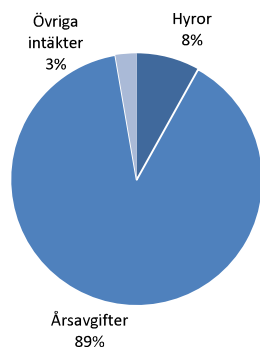
Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk Administrativ Fastighetsförvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk Fastighetsförvaltning
Veterankraft	Trädgårdsskötsel

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4,808,788	4,192,836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4,507,395	4,643,344
Finansiella intäkter	194	116
Minskning kortfristiga fordringar	45,905	0
Ökning av kortfristiga skulder	258,525	120,021
	4,812,018	4,763,481
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3,072,744	2,570,588
Finansiella kostnader	883,423	981,807
Ökning av kortfristiga fordringar	0	220,133
Minskning av långfristiga skulder	625,000	375,000
	4,581,168	4,147,528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5,039,639	4,808,788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	230,851	615,953

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har genomfört obligatorisk radonmätning med utfall att samtliga lägenheter ligger på normala/bra värden.
- Energideklaration genomförd med utfallet, energiklass D.
- 8 st. elladdplatser har installerats i garaget. I samband med installation har ett bidrag på 50% av kostnaden erhållits.
- Avslut av Sunfleet avtal för ökad säkerhet samt minskade kostnader.
- Besiktning av lekplats med externt besiktningsföretag som ledde till ett antal åtgärds punkter som har vidtagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	715	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1,728	917	911	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	12,613	12,724	12,791	12,791
Elkostnad/m ² totalyta	29	32	27	29
Värmekostnad/m ² totalyta	78	86	89	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	32	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	167	174	173
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1,213	-673	-538	-203
Nettoomsättning (tkr)	4,487	4,625	4,561	4,553

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 stämman 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	-1,120,016	0	-673,333	-446,683
Årets resultat	-1,212,977	-1,212,977	673,333	-673,333
S:a ansamlad förlust	-2,332,994	-1,212,977	0	-1,120,016
S:a eget kapital	172,172,757	-1,212,977	0	173,385,735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1,212,977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1,120,016
summa balanserat resultat	-2,332,993

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2,332,993
---------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4,486,556	4,625,292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20,839	18,052
Summa rörelseintäkter		4,507,395	4,643,344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2,398,960	-1,915,730
Övriga externa kostnader	Not 5	-350,499	-293,292
Personalkostnader	Not 6	-323,286	-361,566
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1,764,398	-1,764,398
Summa rörelsekostnader		-4,837,143	-4,334,986
RÖRELSERESULTAT		-329,748	308,357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883,423	-981,807
Summa finansiella poster		-883,229	-981,691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1,212,977	-673,333
ÅRETS RESULTAT		-1,212,977	-673,333

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	239,124,217	240,888,615
Summa materiella anläggningstillgångar		239,124,217	240,888,615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	50,000	50,000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50,000	50,000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239,174,217	240,938,615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10,226	9,938
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5,124,259	4,845,354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86,717	201,830
Summa kortfristiga fordringar		5,221,202	5,057,122
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21,224	359
Summa kassa och bank		21,224	359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5,242,426	5,057,480
SUMMA TILLGÅNGAR		244,416,643	245,996,096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
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		-1,120,016	-446,683
Årets resultat		-1,212,977	-673,333
Summa fritt eget kapital		-2,332,994	-1,120,016
SUMMA EGET KAPITAL		172,172,757	173,385,735
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70,423,843	71,548,843
Summa långfristiga skulder		70,423,843	71,548,843
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500,000	0
Leverantörsskulder		379,042	181,874
Skatteskulder		185,660	47,820
Övriga skulder		86,015	28,042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	669,325	803,782
Summa kortfristiga skulder		1,820,043	1,061,518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244,416,643	245,996,096

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4,020,780	4,017,785
Hyror lokaler momspliktiga	181,367	231,985
Hyror lokaler	51,850	0
Hyror garage/parkering moms	86,717	201,830
Hyror förråd	45,115	43,800
Hyresrabatt	-29,217	0
Varmvattenintäkter	127,492	129,813
Avgift andrahandsuthyrning	2,365	0
Öresutjämning	86	80
	4,486,556	4,625,292

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader moms	4,635	0
Återbäring försäkringsbolag	16,203	13,051
Övriga intäkter	1	5,001
	20,839	18,052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94,755	86,154
	Fastighetsskötsel beställning	13,376	29,007
	Fastighetsskötsel gård beställning	40,852	35,085
	Snöröjning/sandning	14,057	17,902
	Städning entreprenad	128,469	128,674
	Städning enligt beställning	13,829	19,999
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21,976
	Hissbesiktning	7,953	7,597
	Myndighetstillsyn	17,529	0
	Bevakning	41,105	40,054
	Gemensamma utrymmen	21,048	7,727
	Garage	249	498
	Gård	5,587	47,420
	Serviceavtal	31,481	33,332
	Förbrukningsmateriel	25,805	29,188
	Störningsjour och larm	0	7,309
	Brandskydd	6,403	0
	Fordon	100,641	102,477
		563,137	614,400
	Reparationer		
	Lokaler	420	2,539
	Gemensamma utrymmen	0	9,039
	Tvättstuga	9,423	0
	Sophantering/återvinning	8,678	0
	Bastu/pool	0	1,993
	Entré/trapphus	523	0
	Lås	20,494	10,309
	VVS	24,365	0
	Ventilation	7,832	0
	Elinstallationer	20,278	27,337
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4,410
	Hiss	55,540	51,244
	Tak	1,706	0
	Mark/gård/utemiljö	1,046	0
	Garage/parkering	12,458	26,884
		162,763	133,756
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	115,486	0
	Bastu/pool	5,232	9,046
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	49,387	6,740
	Mark/gård/utemiljö	148,538	0
		318,643	15,785
	Taxebundna kostnader		
	El	169,926	187,915
	Värme	457,665	505,638
	Vatten	173,770	188,841
	Sophämtning/renhållning	149,928	142,914
		951,290	1,025,309
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90,156	85,867

	Bredband	151,221	16,703
		241,377	102,570
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	161,750	23,910
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2,398,960	1,915,730
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	2,755	3,257
	Tele- och datakommunikation	7,460	7,779
	Juridiska åtgärder	123,417	95,483
	Inkassering avgift/hyra	4,665	5,100
	Hysesförluster	1,609	0
	Revisionsarvode extern revisor	28,155	28,077
	Föreningskostnader	10,263	3,240
	Styrelseomkostnader	0	6,844
	Fritids- och trivselkostnader	0	2,186
	Studieverksamhet	1,196	1,196
	Förvaltningsarvode	120,960	117,273
	Administration	8,146	9,839
	Korttidsinventarier	28,130	1,494
	Konsultarvode	13,742	7,538
	Tidningar facklitteratur	0	3,986
		350,499	293,292
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	246,000	275,126
	Sociala kostnader	77,286	86,440
		323,286	361,566
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	1,764,398	1,764,398
		1,764,398	1,764,398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	6/30/2020	6/30/2019
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	246,328,843	246,328,843
	Utgående anskaffningsvärde	246,328,843	246,328,843
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5,440,228	-3,675,830
	Årets avskrivningar enligt plan	-1,764,398	-1,764,398
	Utgående avskrivning enligt plan	-7,204,626	-5,440,228
	Planenligt restvärde vid årets slut	239,124,217	240,888,615
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69,889,011	69,889,011
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97,283,000	73,808,000
	Taxeringsvärde mark	29,800,000	21,583,000
		127,083,000	95,391,000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117,800,000	93,000,000
	Lokaler	9,283,000	2,391,000
		127,083,000	95,391,000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Verkligt värde
		6/30/2020	6/30/2020
			Bokfört värde
			6/30/2019
	Barkarbystad Parkering AB	50,000	50,000
		50,000	50,000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	6/30/2020	6/30/2019
	Skattekonto	105,844	36,924
	Klientmedel hos SBC	5,018,415	4,808,430
		5,124,259	4,845,354
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	6/30/2020	6/30/2019
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86,717	201,830
		86,717	201,830

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 6/30/2020	Belopp 6/30/2020	Belopp 6/30/2019	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0.850 %	46,923,843	47,548,843	2022-03-31
Danske Bank	2.000 %	24,000,000	24,000,000	2021-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		70,923,843	71,548,843	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500,000	0	
		70,423,843	71,548,843	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68,423,843 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	187,000,000	187,000,000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	6/30/2020	6/30/2019
Arvoden	212,500	212,500
Sociala avgifter	66,768	66,768
Ränta	2,441	221,041
Avgifter och hyror	378,438	296,348
Upplupna kostnader	9,178	7,125
	669,325	803,782

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

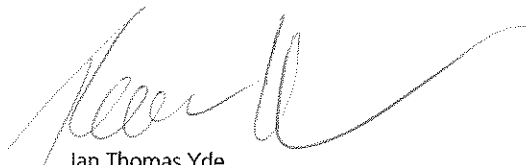
- 5-årsbesiktning kommer att genomföras under Q4 vilket kommer att leda till bevakning av att entreprenören åtgärdar de brister som fastställts.
- Styrelsen kommer att lägga ökat fokus på att kartlägga och vidta åtgärder kring olovliga andrahandsuthyrningar.
- Fortsatt förebyggande arbete för att få renare miljö inom våra gemensamma områden samt för säkerställande av brandskyddet.
- Omförhandling av lån, amortering och räntor hos Danske bank.
- Översyn och uppdatering av befintlig underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 26 / 10 2020



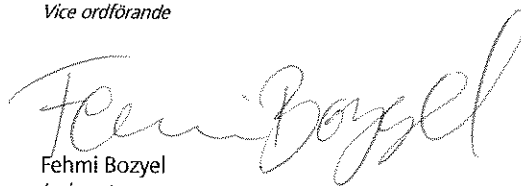
Markus Artur Maliszewski
Ordförande



Jan Thomas Yde
Vice ordförande



Åsa Elisabeth Bergh
Kassör



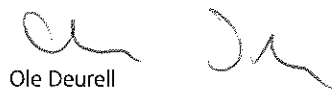
Fehmi Bozyel
Ledamot



Hamid Shahzad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 11 2020

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 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed 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 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 10 november 2020

Parameter Revision AB



Ole Deureff

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4,020,000	4,020,780	4,020,000
Hyror lokaler momspliktiga	130,000	181,367	230,000
Hyror lokaler	103,000	51,850	0
Hyror garage/parkering moms	200,000	86,717	135,000
Hyror förråd	40,000	45,115	40,000
Hyresrabatt	0	-29,217	0
Varmvattenintäkter	127,000	127,492	125,000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2,365	0
Öresutjämning	0	86	0
Fakturerade kostnader moms	0	4,635	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16,203	0
Övriga intäkter	0	1	0
	4,620,000	4,507,395	4,550,000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-90,000	-94,755	-90,000
Fastighetsskötsel beställning	-29,000	-13,376	-22,000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15,000	-40,852	-12,000
Snöröjning/sandning	-12,000	-14,057	-12,000
Städning entreprenad	-134,000	-128,469	-128,000
Städning enligt beställning	-20,000	-13,829	-15,000
Hissbesiktning	-8,000	-7,953	-10,000
Myndighetstillsyn	0	-17,529	0
Bevakning	-42,000	-41,105	-22,000
Gemensamma utrymmen	-5,000	-21,048	-4,000
Garage	-1,000	-249	0
Gård	-17,000	-5,587	0
Serviceavtal	-35,000	-31,481	-83,000
Förbrukningsmateriel	-27,000	-25,805	-33,000
Störningsjour och larm	-6,000	0	-16,000
Brandskydd	0	-6,403	0
Fordon	-110,000	-100,641	-110,000
	-551,000	-563,137	-557,000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100,000	0	-100,000
Lokaler	0	-420	0
Tvättstuga	0	-9,423	0
Sophantering/återvinning	0	-8,678	0
Entré/trapphus	0	-523	0
Lås	0	-20,494	0
VVS	0	-24,365	0
Ventilation	0	-7,832	0
Elinstallationer	0	-20,278	0
Hiss	0	-55,540	0
Tak	0	-1,706	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1,046	0
Garage/parkering	0	-12,458	0
	-100,000	-162,763	-100,000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-32,400	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-115,486	0
Bastu/pool	0	-5,232	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-49,387	0
Mark/gård/utemiljö	0	-148,538	0
	-32,400	-318,643	0
Taxebundna kostnader			
El	-196,000	-169,926	-220,000
Värme	-527,000	-457,665	-600,000
Vatten	-189,000	-173,770	-170,000
Sophämtning/renhållning	-149,000	-149,928	-125,000
	-1,061,000	-951,290	-1,115,000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90,000	-90,156	-90,000
Bredband	-130,000	-151,221	-22,000
	-220,000	-241,377	-112,000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93,000	-161,750	-24,000
	-93,000	-161,750	-24,000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4,000	-2,755	-5,000
Medlemsinformation	0	0	-500
Tele- och datakommunikation	-9,000	-7,460	0
Juridiska åtgärder	-95,000	-123,417	-95,000
Inkassering avgift/hyra	0	-4,665	-5,000
Hysesförluster	0	-1,609	0
Revisionsarvode extern revisor	-30,000	-28,155	-35,000
Föreningskostnader	-4,000	-10,263	-7,000
Styrelseomkostnader	-7,000	0	-7,000
Fritids- och trivselkostnader	-3,000	0	0
Studieverksamhet	-2,000	-1,196	0
Förvaltningsarvode	-124,000	-120,960	-125,000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3,000
Administration	-10,000	-8,146	-1,000
Korttidsinventarier	0	-28,130	0
Konsultarvode	-70,000	-13,742	0
Tidningar facklitteratur	-4,000	0	0
	-362,000	-350,499	-283,500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-213,000	-212,500	-212,500
Övriga arvoden	-63,000	-33,500	0
Arbetsgivaravgifter	-67,000	-77,286	-66,500
	-343,000	-323,286	-279,000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1,765,000	-1,764,398	-1,764,500
	-1,765,000	-1,764,398	-1,764,500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4,527,400	-4,837,143	-4,235,000
RÖRELSERESULTAT	92,600	-329,748	315,000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	194	0
Låneräntor	-900,000	-881,884	-1,015,000
Övriga räntekostnader	0	-1,539	0
	-900,000	-883,229	-1,015,000
RESULTAT	-807,400	-1,212,977	-700,000

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