

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Swedenborg

716420-2942

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter till resultaträkning	6-8
Noter till balansräkning	8-9
Övriga noter	9
Underskrifter	10

B
for
M
A

Förvaltningsberättelse

#3 P
Mts Jan
K

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 566	2 536	2528	2660
Resultat efter fin. poster (tkr)	-26	-225	-841	-2706
Soliditet (%)	68,3	67,9	67,0	68,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	436 048	-12 674 201	-225 041	56 192 094
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-225 041	225 041	
Årets resultat					-26 271	-26 271
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	486 048	-12 949 242	-26 271	56 165 823

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-12 949 242
Årets resultat	-26 271
Totalt	-12 975 513
Avsättning till yttre fond	50 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-13 025 513
Summa	-12 975 513

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

*K P Jan
MUT
A*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 565 860	2 535 911
Summa rörelseintäkter		2 565 860	2 535 911
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 632 296	-1 818 329
Övriga externa kostnader	4	-57 761	-4 552
Personalkostnader och arvoden	5	-78 603	-79 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 072	-570 072
Summa rörelsekostnader		-2 338 732	-2 472 927
Rörelseresultat		227 128	62 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		582	694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 981	-288 719
Summa finansiella poster		-253 399	-288 025
Resultat efter finansiella poster		-26 271	-225 041
Resultat före skatt		-26 271	-225 041
Årets resultat		-26 271	-225 041

Handwritten notes and signature:

Handwritten: "Handwritten signature and initials, possibly 'P. Jan' and 'M. A.'"

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 020 810	79 590 882
Summa materiella anläggningstillgångar		79 020 810	79 590 882
Summa anläggningstillgångar		79 020 810	79 590 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 875	11 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 954	57 401
Summa kortfristiga fordringar		83 829	68 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	3 135 177	3 121 787
Summa kassa och bank		3 135 177	3 121 787
Summa omsättningstillgångar		3 219 006	3 190 447
SUMMA TILLGÅNGAR		82 239 816	82 781 329

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 655 288	68 655 288
Fond för yttre underhåll		486 048	436 048
Summa bundet eget kapital		69 141 336	69 091 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 949 242	-12 674 201
Årets resultat		-26 271	-225 041
Summa fritt eget kapital		-12 975 513	-12 899 242
Summa eget kapital		56 165 823	56 192 094
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 388 125	25 600 000
Summa långfristiga skulder		25 388 125	25 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		195 859	107 044
Skatteskulder		2 040	24 733
Övriga skulder		75 149	72 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 820	784 838
Summa kortfristiga skulder		685 868	989 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 239 816	82 781 329

TS R
Kun den
A

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 22 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

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.

ASB
KAA Jen
A

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 242 537	1 242 538
Hyror	1 316 832	1 292 908
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 475	455
Övriga hyresintäkter	16	10
	<u>2 565 860</u>	<u>2 535 911</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetskötsel	45 270	46 725
Städning	48 600	79 755
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 804	89 457
Trädgårdsskötsel	11 205	-
Snöröjning	10 965	13 156
Sotning	29 510	-
Reparationer	274 228	195 841
Ei	61 795	62 040
Uppvärmning	463 614	437 315
Vatten	51 146	50 152
Sophämtning	29 343	36 722
Försäkringspremie	53 162	46 790
Fastighetsavgift bostäder	45 431	40 110
Fastighetskatt lokaler	96 200	99 000
Övriga fastighetskostnader	9 535	24 418
Kabel-tv/Bredband/IT	99 433	101 351
Förvaltningsarvode ekonomi	58 887	58 201
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 077	6 309
Panter och överlåtelse	5 166	2 048
Förvaltningsarvode teknik	54 649	54 564
Teknisk förvaltning utöver avtal	28 349	6 569
Juridiska åtgärder	1 350	19 240
Övriga externa tjänster	11 388	10 921
	<u>1 524 107</u>	<u>1 480 684</u>
Underhåll		
Lokaler	6 354	-
Gemensamma utrymmen	48 714	-
Ei	24 140	-
Fasader	28 981	-
Övrigt	-	337 645
	<u>1 632 296</u>	<u>1 818 329</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 632 296	1 818 329

AS P
Jen
d

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 385	2 552
Konsultarvode	49 375	-
Revisionarvode	4 001	2 000
Summa	57 761	4 552

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 603	19 974
	78 603	79 974

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 419 116	44 419 116
-Mark	38 714 249	38 714 249
	83 133 365	83 133 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 542 483	-2 972 411
-Årets avskrivning enligt plan	-570 072	-570 072
	-4 112 555	-3 542 483
Redovisat värde vid årets slut	79 020 810	79 590 882
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 995 000	27 600 000
Mark	53 625 000	36 900 000
	86 620 000	64 500 000
Bostäder	77 000 000	54 600 000
Lokaler	9 620 000	9 900 000
	86 620 000	64 500 000

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Checkräkningskonto	27 967	27 967
Affärskonto	203 950	205 200
Kapitalkonto	1 841 926	1 841 926
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 061 334	1 046 694
Summa	3 135 177	3 121 787

TSP
Kost Jern
H

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek	2025-05-09	1,10%	1 060 000	200 000	1 260 000
Stadshypotek	2020-07-30	0,84%	4 738 125	11 875	4 750 000
Stadshypotek	2021-06-30	0,89%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,12%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2020-07-30	0,87%	4 750 000		4 750 000
			25 388 125		25 600 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter	34 800 000	34 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

B
Kot
Jen
A

Underskrifter

Stockholm 2020-06-01



Per Fasth



Gay Laurin



Fredrik Sandström

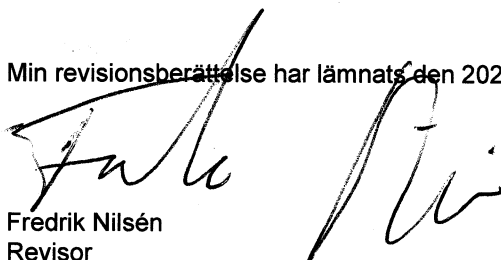


Maria Hult



Jennifer Eriksson Nikolic

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-14



Fredrik Nilsén
Revisor