



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Artilleri 17



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Artilleri 17

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. 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 2014 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Gemensamhetsanläggningar

- Sopsug Starräckens Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning för sopsug. Andelstal: 8000/144623.
- Svea Artilleri garagesamfällighetsförening. GA:6. Andelstal: 28/117.
- Starräckens garagesamfällighetsförening GA:5. Andelstal: 28/458.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug förvaltas av samfällighetsföreningen sopsug Starräcken där Brf Svea Artilleri är medlem. Samfälligheten förvaltar gemensamagd sopsugsanläggning som täcker hela området kring Starrängsringen.

Gemensamhetsanläggningen för garaget fastställdes av Lantmäterimyndigheten under 2010.

Gemensamhetsanläggningen för garagerampen förvaltas av Garagesamfällighetsföreningen Starräcken som även är förvaltare av det ursprungliga garaget.

Styrelsen

Gunnar Karl Erik Söderlind	Ordförande
Tove Sofia Briell	Ledamot
Ashley Kristin Hallock	Ledamot
Carl Erik Hägg	Ledamot
Anders Holger Johansson	Ledamot
Jens Ingemar Råsten	Ledamot

Per Bengt Danielsson	Suppleant
Ingrid Cathrine Essén	Suppleant
Christina Elisabeth Ramberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Bo Cederlöf	Ordinarie Intern	Internrevisor

Valberedning

Jonas Alm	Sammanställande
Anne-Charlotte Tornberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, värmepump samt vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

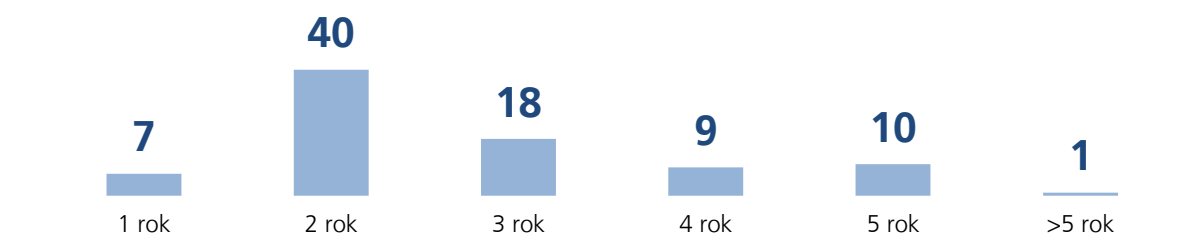
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 470 m², varav 7 251 m² utgör lägenhetsyta och 219 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklare	20 m ²	tillsvidare
Teknikbolag	38 m ²	tillsvidare
Marknadsundersökning	41 m ²	tillsvidare
Jurist	120 m ²	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu, duschar och omklädningsrum	Bokningsbar
Gästlägenhet för uthyrning	Bokningsbar
Gemensamhetslokal	Bokningsbar
Tvättstuga	Bokningsbar
Motionsrum	Fritt
Vinförråd	Ett till varje lägenhet
Källarförråd	Ett till varje lägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades december 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Enligt lagstadgad intervall
Energideklaration	2020	Enligt lag vart 10:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt byte av kompressorvärmesystem	2022	Enligt UH-plan
Eventuell uppfräschning av hissorgar, dörrar	2022	Egen uppfattning
Eventuellt entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av radiatorventiler	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt målning av plåttak mm	2023	Enligt UH-plan
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2024	Enligt UH-plan och intervall

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Christer Ingeholm, ms8
Snöröjning och sandning	Christer Ingeholm, ms8
Internet, TV och telefoni	Telia
Hyra av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Städning	Tarjas blommor

Föreningens ekonomi

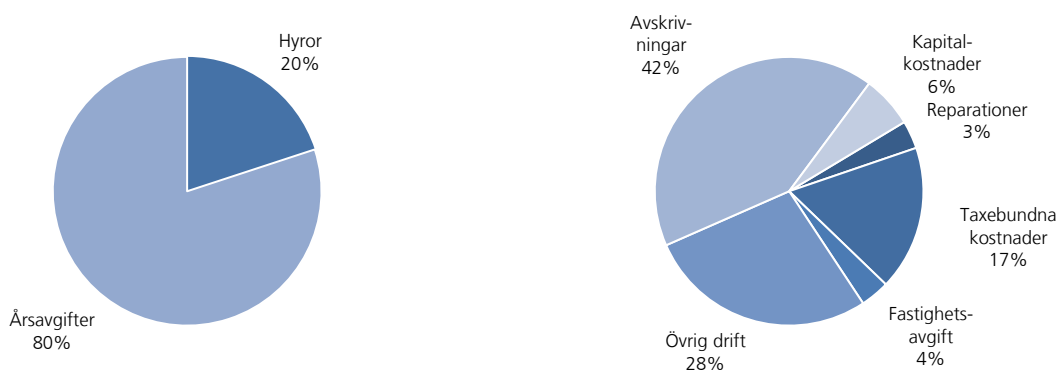
Föreningen styr, i enlighet med branschstandard, mot att generera ett positivt kassaflöde som tillsammans med amorteringar täcker avsättningen till fond för yttre underhåll, 260 694 kr per år enligt stadgar. Föreningen har under året pausat amorteringar för att säkerställa en god likviditet även efter den beslutade investeringen i en bergvärmeanläggning. Det nuvarande läget med låga räntor motiverar att återuppta amorteringar under 2021

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 681 872	4 404 583
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 249 717	5 578 633
Finansiella intäkter	385	79
Minskning kortfristiga fordringar	982 578	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	585 601
	6 232 680	6 164 313
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 932 333	3 353 090
Finansiella kostnader	342 750	749 000
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	199 981
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 084 953
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	868 953	0
	4 144 036	6 887 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 770 516	3 681 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 088 644	-722 711

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Förutom dessa har ordinarie stämma avhållits och protokollförts. På grund av coronaepidemin har de flesta styrelsemötena avhållits digitalt och årsstämman utomhus med möjlighet till poströstning för medlemmarna.

Samtliga protokoll är reviderade av extern och intern revisor.

Styrelsearbetet har präglats av samförstånd, kompetens och effektivitet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	578	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 442	2 364	2 190	2 467
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 728	8 728	8 935	9 211
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	32	34
Värmekostnad/m ² totalyta	81	73	63	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	15	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	100	97	173
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-332	-725	-624	-662
Nettoomsättning (tkr)	5 250	5 247	5 242	5 283

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 251 m² bostäder och 219 m² lokaler.

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	260 618 000	0	0	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	0	0	133 000
Fond för yttre underhåll	2 773 462	260 694	-141 155	2 653 923
S:a bundet eget kapital	263 524 462	260 694	-141 155	263 404 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 754 863	-260 694	-672 846	-7 821 323
Årets resultat	-332 270	-332 270	814 001	-814 001
S:a ansamlad förlust	-9 087 133	-592 964	141 155	-8 635 324
S:a eget kapital	254 437 329	-332 270	0	254 769 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-332 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 494 169
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
summa balanserat resultat	-9 087 133

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

55 703
-9 031 430

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	5 249 717	5 247 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	331 150
Summa rörelseintäkter		5 249 717	5 578 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 439 752	-2 822 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 774	-387 602
Personalkostnader	Not 6	-120 807	-142 765
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 307 289	-2 290 624
Summa rörelsekostnader		-5 239 622	-5 643 713
RÖRELSERESULTAT		10 095	-65 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 750	-749 000
Summa finansiella poster		-342 365	-748 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-332 270	-814 001
ÅRETS RESULTAT		-332 270	-814 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	312 860 164	315 127 457
Inventarier	Not 9	136 654	176 650
Summa materiella anläggningstillgångar		312 996 818	315 304 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 996 818	315 304 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		162	2 696
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 640 314	4 269 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	291 230
Summa kortfristiga fordringar		5 640 476	4 563 244
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		273 843	245 009
Summa kassa och bank		273 843	245 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 914 319	4 808 253
SUMMA TILLGÅNGAR		318 911 137	320 112 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 773 462	2 653 923
Summa bundet eget kapital		263 524 462	263 404 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 754 863	-7 821 323
Årets resultat		-332 270	-814 001
Summa fritt eget kapital		-9 087 133	-8 635 324
SUMMA EGET KAPITAL		254 437 329	254 769 599
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	63 288 000	63 288 000
Leverantörsskulder		114 900	729 833
Skatteskulder		204 641	404 076
Övriga skulder		226 221	223 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	640 046	697 360
Summa kortfristiga skulder		64 473 808	65 342 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 911 137	320 112 360

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år
Tvättmaskin/torkskåp	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 189 361	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	534 888	517 697
Hyror garage moms	510 000	468 589
Hysesrabatt	-34 292	0
Vattenintäkter	2 837	2 121
Vatten-/värmeintäkter	11 481	8 537
Elintäkter moms	4 357	4 957
Gemensamhetslokal	31 025	56 165
Öresutjämning	60	55
	5 249 717	5 247 483

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	291 230
Övriga intäkter	0	39 920
	0	331 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 204	154 473
	Fastighetsskötsel beställning	4 766	2 011
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 153	6 352
	Snöröjning/sandning	12 593	17 604
	Städning entreprenad	209 457	206 879
	Städning enligt beställning	19 926	13 675
	Mattvätt/Hyrmattor	9 089	7 791
	Hissbesiktning	5 095	4 946
	Myndighetstillsyn	51 118	0
	Gemensamma utrymmen	19 944	20 821
	Gård	2 217	545
	Serviceavtal	21 956	15 363
	Förbrukningsmateriel	27 438	9 037
	Teleport/hissanläggning	4 400	0
	Störningsjour och larm	0	5 882
	Brandskydd	6 261	6 003
	Fordon	832	0
		559 449	471 381
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 900
	Brf Lägenheter	3 233	0
	Lokaler	195	2 579
	Tvättstuga	3 507	19 207
	Bastu/pool	0	5 939
	Lås	8 903	41 018
	VVS	5 805	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 591	0
	Ventilation	74 312	591
	Elinstallationer	0	15 812
	Hiss	40 634	96 712
	Tak	7 726	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 302	0
	Vattenskada	17 416	389 548
		186 624	580 304
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	19 261
	Ventilation	55 703	121 894
		55 703	141 155
	Taxebundna kostnader		
	El	179 134	194 811
	Värme	603 636	543 024
	Vatten	91 874	109 518
	Sophämtning/renhållning	78 578	53 718
	Grovsopor	7 554	11 023
		960 776	912 095
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 363	96 437
	Samfällighetsavgift	237 951	223 572
	Bredband	141 933	189 874
		480 247	509 883
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 953	207 905
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 439 752	2 822 723

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	13 247	17 191
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	29 662	30 679
	Föreningskostnader	10 514	8 563
	Styrelseomkostnader	0	5 433
	Studieverksamhet	1 237	0
	Förvaltningsarvode	274 848	270 682
	Administration	9 897	13 131
	Korttidsinventarier	0	3 304
	Konsultarvode	21 939	29 824
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 070
		371 774	387 602
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 200	111 040
	Sociala kostnader	24 607	31 725
		120 807	142 765
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
	Inventarier	39 996	23 331
		2 307 289	2 290 624

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 103 593	330 103 593
	Utgående anskaffningsvärde	330 103 593	330 103 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 976 136	-12 708 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 243 428	-14 976 136
	Planenligt restvärde vid årets slut	312 860 164	315 127 457
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	172 018 000	172 018 000
	Taxeringsvärde mark	189 050 000	189 050 000
		361 068 000	361 068 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	355 000 000	355 000 000
	Lokaler	6 068 000	6 068 000
		361 068 000	361 068 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	285 753	85 772
	Nyanskaffningar	0	199 981
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	285 753	285 753
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 103	-85 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 996	-23 331
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-149 099	-109 103
	Redovisat restvärde vid årets slut	136 654	176 650
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	143 641	272 455
	Klientmedel hos SBC	5 496 673	3 436 863
	Fordringar	0	60 000
	Kortfristiga lånefordringar	0	500 000
		5 640 314	4 269 318
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringsättning	0	291 230
		0	291 230

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 653 923	2 455 804
	Reservering enligt stadgar	260 694	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 155	-62 575
	Vid årets slut	2 773 462	2 653 923

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,360 %	20 894 000	20 894 000	2021-12-28
	SEB	0,410 %	21 500 000	21 500 000	2021-12-28
	SEB	0,270 %	20 894 000	20 894 000	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		63 288 000	63 288 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 288 000	-63 288 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 288 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	29 332
	Arvoden	94 600	93 000
	Sociala avgifter	29 723	29 221
	Ränta	8 216	17 422
	Avgifter och hyror	507 507	528 386
		640 046	697 360

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under våren 2021 att installera bergvärme. Denna investering kommer att sänka föreningens löpande värmekostnader.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/3 2021



Gunnar Karl Erik Söderlind
Ordförande



Tove Sofia Briell
Ledamot



Ashley Kristin Hallock
Ledamot



Carl Erik Hägg
Ledamot



Anders Holger Johansson
Ledamot



Jens Ingemar Råsten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 17

Org.nr 716451-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Artilleri 17 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

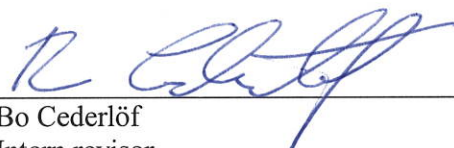
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2021-04-12



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf
Intern revisor

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