

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 Starräckens där Brf Svea Artilleri är medlem. Samfälligheten förvaltar gemensamägda sopsugsanläggning som täcker hela området kring Starrängsringen.

Gemensamhetsanläggningen för garaget fastställdes av Lantmäterimyndigheten under 2010.

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

### Styrelsen

Ashley Kristin Hallock	Ledamot
Anders Holger Johansson	Ledamot
Jens Ingemar Råsten	Ledamot
Gunnar Karl Erik Söderlind	Ledamot
Olle Gunnar Tjälldin	Ledamot

Maria Katrin Berg	Suppleant
Tove Sofia Briell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 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 2019-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring och mandat till bergvärmeupphandling.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

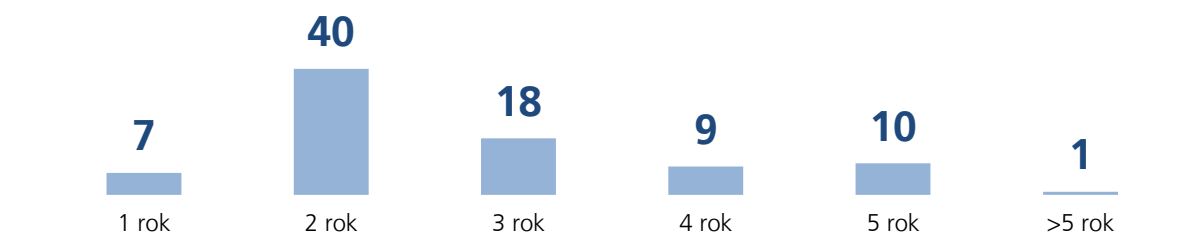
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 470 m<sup>2</sup>, varav 7 251 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 219 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitekt/inredning	20 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Manikyr	38 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Inredning	41 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Jurist	120 m <sup>2</sup>	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 2019-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	Enligt lag vart 10:e år
Utbyte av alla tvättmaskiner (4)	2019	Enligt UH-plan
Utbyte av torkskåp (2)	2019	3 år före UH-plan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Enligt lagstadgad intervall
Övriga dörrar, trä/stål/glas - målning	2020	Enligt UH-plan
Eventuellt entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Byte av kompressor värmesystem	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av radioatorventiler	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt målning av plåttak mm	2023	Enligt UH-plan

### 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 nu efter flera års positivt kassaflöde närmast sig en överlikviditet, som har styrelsen beslutat att minska under 2019 genom den höga amorteringstakten på 2 000 000 per år. Föreningen har nu minskat lånen till 8 659 kr per m<sup>2</sup>. Styrelsen anser att det nu är ett gynnsamt läge att amortera i den lågräntemiljö som fortfarande råder, samt att föreningen är relativt ung. Omplaceringen av ytterligare ett lån kommer att göras under 2020 vilket bedöms minska räntekostnaderna ytterligare. Vidare utreddes andra investeringar och projekt för att minska kostnader i övrigt.

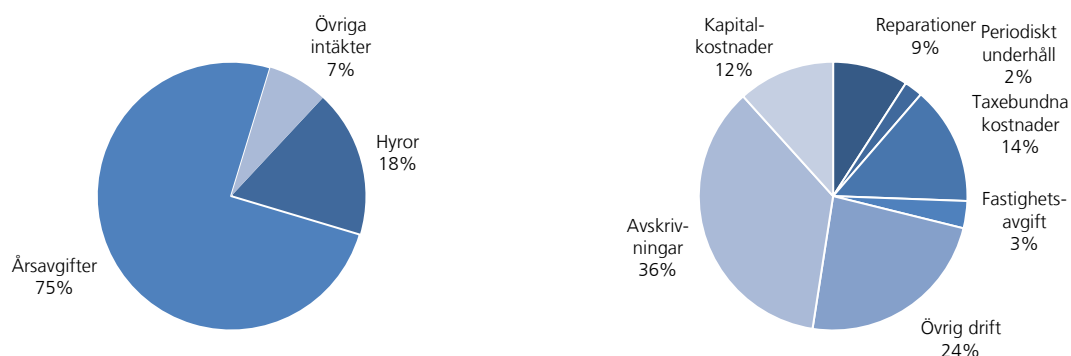
Styrelsen ser inget behov av att höja avgifterna under året.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 404 583</b>	<b>4 030 243</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 578 633	5 285 873
Finansiella intäkter	79	226
Minskning kortfristiga fordringar	0	719 975
Ökning av kortfristiga skulder	585 601	11 003
	<b>6 164 313</b>	<b>6 017 077</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 353 090	2 918 265
Finansiella kostnader	749 000	724 472
Ökning av materiella anläggningstillgångar	199 981	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 084 953	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	2 000 000
	<b>6 887 024</b>	<b>5 642 737</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 681 872</b>	<b>4 404 583</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-722 711</b>	<b>374 340</b>

\*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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Förutom dessa har ordinarie stämma och en extrastämma avhållits och protokollförts.

Samtliga protokoll är reviderade av extern och intern revisor.

Styrelsearbetet har präglats av samförstånd, kompetens och effektivitet.

Ordinarie stämma avhölls 23 maj 2019 där 28 röstberättigade medlemmar deltog. Förutom val av styrelse, revisorer och valberedning var fem motioner anmälda till stämman. Styrelsens förslag till beslut godkändes av stämman för samtliga motioner. Vidare biföll stämman för första gången ett förslag till stadgeändring. Anledningen till stadgeändringen var att stadgarna skall vara i harmoni med ny lagstiftning.

En extrastämma avhölls den 16 december med 32 röster närvarande. Där avhandlade dels en stadgeändring där ett första beslut togs på ordinarie stämma och dels en fråga om investering i bergvärme. Stämman godkände för andra gången förslaget till stadgeändring. Vidare gav stämman styrelsen mandat för att baserat på en genomförd förstudie förhandla en totalentreprenad för bergvärmeinstallation.

Föreningens partner Q-Park som sköter andministratonen av våra 28 parkeringsplatser är såld til företaget Aimo Park, samma villkor som tidigare gäller.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 132

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	578	578	578	578
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 364	2 190	2 467	1 885
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 728	8 935	9 211	9 349
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	32	34	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	63	52	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	15	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	97	173	174
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-725	-624	-662	-908
Nettoomsättning (tkr)	5 247	5 242	5 283	5 146

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 251 m<sup>2</sup> bostäder och 219 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	260 618 000	0	0	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	0	0	133 000
Fond för yttre underhåll	2 653 923	260 694	-62 575	2 455 804
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>263 404 923</b>	<b>260 694</b>	<b>-62 575</b>	<b>263 206 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 821 323	-260 694	-561 356	-6 999 273
Årets resultat	-814 001	-814 001	623 931	-623 931
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 635 324</b>	<b>-1 074 695</b>	<b>62 575</b>	<b>-7 623 204</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>254 769 599</b>	<b>-814 001</b>	<b>0</b>	<b>255 583 600</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	--814 001
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 560 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 635 324</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

141 155
<b>-8 494 169</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 247 483	5 241 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 150	43 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 578 633</b>	<b>5 285 873</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 822 723	-2 463 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 602	-357 628
Personalkostnader	Not 6	-142 765	-97 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 290 624	-2 267 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 643 713</b>	<b>-5 185 558</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-65 081</b>	<b>100 315</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 000	-724 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 921</b>	<b>-724 246</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-814 001</b>	<b>-623 931</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-814 001</b>	<b>-623 931</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	315 127 457	317 394 749
Inventarier	Not 9	176 650	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 304 107</b>	<b>317 394 749</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>315 304 107</b>	<b>317 394 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 696	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 269 318	4 255 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	291 230	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 563 244</b>	<b>4 255 008</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		245 009	191 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>245 009</b>	<b>191 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 808 253</b>	<b>4 446 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 112 360</b>	<b>321 840 761</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 653 923	2 455 804
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>263 404 923</b>	<b>263 206 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 821 323	-6 999 273
Årets resultat		-814 001	-623 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 635 324</b>	<b>-7 623 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>254 769 599</b>	<b>255 583 600</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	62 788 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>62 788 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	63 288 000	2 000 000
Leverantörsskulder		729 833	285 801
Skatteskulder		404 076	196 171
Övriga skulder		223 491	383 419
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	697 360	603 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 342 761</b>	<b>3 469 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 112 360</b>	<b>321 840 761</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år
Tvättmaskin/torkskåp	5 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 189 361	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	517 697	479 710
Hyror garage moms	468 589	510 000
Vattenintäkter	2 121	1 958
Vatten-/värmeintäkter	8 537	7 874
Elintäkter moms	4 957	4 569
Gemensamhetslokal	56 165	46 227
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 220
Öresutjämning	55	40
	<b>5 247 483</b>	<b>5 241 960</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	291 230	0
Övriga intäkter	39 920	43 913
	<b>331 150</b>	<b>43 913</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	154 473	239 915
	Fastighetsskötsel beställning	2 011	2 306
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 352	0
	Snöröjning/sandning	17 604	14 388
	Städning entreprenad	206 879	206 228
	Städning enligt beställning	13 675	11 207
	Mattvätt/Hyrmattor	7 791	7 471
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 947
	Hissbesiktning	4 946	6 773
	Gemensamma utrymmen	20 821	5 948
	Gård	545	3 170
	Serviceavtal	15 363	29 442
	Förbrukningsmateriel	9 037	14 587
	Teleport/hissanläggning	0	3 832
	Störningsjour och larm	5 882	4 987
	Brandskydd	6 003	4 822
	Fordon	0	6 104
		<b>471 381</b>	<b>581 125</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 900	2 299
	Lokaler	2 579	4 875
	Tvättstuga	19 207	22 282
	Bastu/pool	5 939	0
	Entré/trapphus	0	18 950
	Lås	41 018	11 368
	VVS	0	1 728
	Ventilation	591	141 393
	Elinstallationer	15 812	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 519
	Hiss	96 712	23 864
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 269
	Vattenskada	389 548	0
		<b>580 304</b>	<b>241 547</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	20 000
	Tvättstuga	0	42 575
	VVS	19 261	0
	Ventilation	121 894	0
		<b>141 155</b>	<b>62 575</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	194 811	240 075
	Värme	543 024	468 814
	Vatten	109 518	116 978
	Sophämtning/renhållning	53 718	52 662
	Grovsopor	11 023	10 111
		<b>912 095</b>	<b>888 640</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 437	81 210
	Samfällighetsavgift	223 572	226 207
	Bredband	189 874	186 148
		<b>509 883</b>	<b>493 565</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>207 905</b>	<b>196 171</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 822 723</b>	<b>2 463 624</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	17 191	15 422
	Juridiska åtgärder	0	10 004
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 698
	Hysesförluster	0	9
	Revisionsarvode extern revisor	30 679	25 405
	Föreningskostnader	8 563	6 262
	Styrelseomkostnader	5 433	3 982
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 038
	Förvaltningsarvode	270 682	264 822
	Administration	13 131	6 713
	Korttidsinventarier	3 304	10 154
	Konsultarvode	29 824	1 729
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 070	6 940
		<b>387 602</b>	<b>357 628</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	111 040	75 960
	Sociala kostnader	31 725	21 054
		<b>142 765</b>	<b>97 014</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
	Inventarier	23 331	0
		<b>2 290 624</b>	<b>2 267 293</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	330 103 593	330 103 593
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>330 103 593</b>	<b>330 103 593</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 708 843	-10 441 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 976 136</b>	<b>-12 708 843</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>315 127 457</b>	<b>317 394 749</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	172 018 000	145 320 000
	Taxeringsvärde mark	189 050 000	135 630 000
		<b>361 068 000</b>	<b>280 950 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	355 000 000	276 000 000
	Lokaler	6 068 000	4 950 000
		<b>361 068 000</b>	<b>280 950 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 772	85 772
	Nyanskaffningar	199 981	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>285 753</b>	<b>85 772</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 772	-85 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 331	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 103</b>	<b>-85 772</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>176 650</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	272 455	0
	Klientmedel hos SBC	3 436 863	4 213 580
	Fordringar	60 000	0
	Kortfristiga lånefordringar	500 000	0
	Avräkning övrigt	0	41 428
		<b>4 269 318</b>	<b>4 255 008</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringsersättning	291 230	0
		<b>291 230</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 455 804	2 264 493
	Reservering enligt stadgar	260 694	261 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 575	-69 689
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 653 923</b>	<b>2 455 804</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	<b>Räntesats</b>				
	<b>2019-12-31</b>				
	SEB	0,550 %	20 894 000	20 894 000	2020-12-28
	SEB	0,550 %	21 500 000	23 000 000	2020-12-28
	SEB	1,080 %	20 894 000	20 894 000	2020-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 288 000</b>	<b>64 788 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-63 288 000	-2 000 000	
			<b>0</b>	<b>62 788 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 288 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	29 332	0
	Arvoden	93 000	73 960
	Sociala avgifter	29 221	23 238
	Ränta	17 422	14 516
	Avgifter och hyror	528 386	492 055
		<b>697 360</b>	<b>603 769</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

För att förbereda för den planerade investeringarna av bergvärme har borttillstånd sökts.

Ett tidigare initiativ för grannsamverkan mellan de olika bostadsrättsföreningarna börjar ta fart. Tanken är att denna samverkan skall omfatta t.ex. upphandlingar, gemensamma initiativ för ökad trivsel i området och generellt utbyte av erfarenheter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 3 / 4 2020



Ashley Kristin Hallock  
Ledamot




Anders Holger Johansson  
Ledamot



Jens Ingemar Råsten  
Ledamot



Gunnar Karl Erik Söderlind  
Ledamot



Olle Gunnar Gällöin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 2019 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 revisionssed 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.

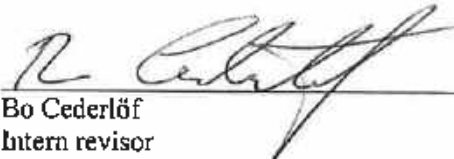
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2020-04-17



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](http://WWW.SBC.SE)