



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Svea Artilleri 4 i Stockholm



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm

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 2018 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen, sid 3.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i Starrbäckens Garagesamfällighetsförening, Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening och Fontänens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6 procent av garagesamfälligheten, 8,0 procent av sopsugsanläggningen och 13,0 procent av Fontänens Samfällighetsförening.

#### Styrelsen

Rasmus Lindstedt	Ordförande
Sören Fredriksson	Vice ordförande
Anne Blomquist	Ledamot
Robert Frick	Ledamot
Theodor Hugosson	Ledamot
Nina Jällgård	Ledamot
Ann Wennerlund	Ledamot
Ulf Frölander	Suppleant
Rose-Marie Haglund	Suppleant
Camilla Åberg Linder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Bo Jonsson

Ordinarie Extern

Mazars SET Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Laila Julin

Birgitta Lidberg

Mats Nyman

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

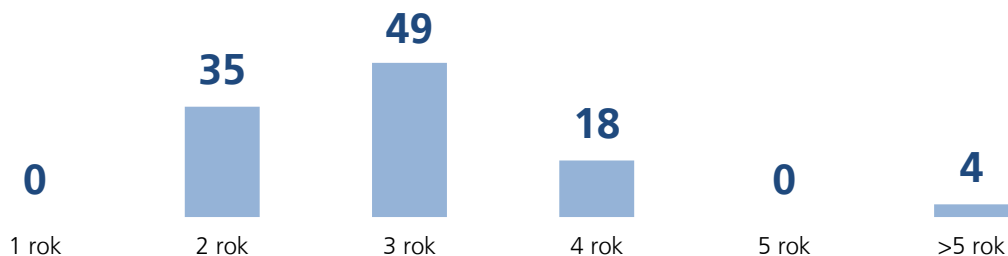
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 835 m<sup>2</sup>, varav 8 745 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 090 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

#### Gemensamhetsutrymmen

Svea Artilleri 4 i Stockholm

Bo Bergmans Gata 3-11 samt 12-14 i Stockholm

Jungfrugatan 70 och Starrängsringen 1-17 i Stockholm

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn av fläktsystem	2020 - 2021
Renovering av garage	2020 - 2021
Planerat underhåll	År
Energibesparing	2021
Fläktsystem	2021
Renovering av garage	2021

### Förvaltning

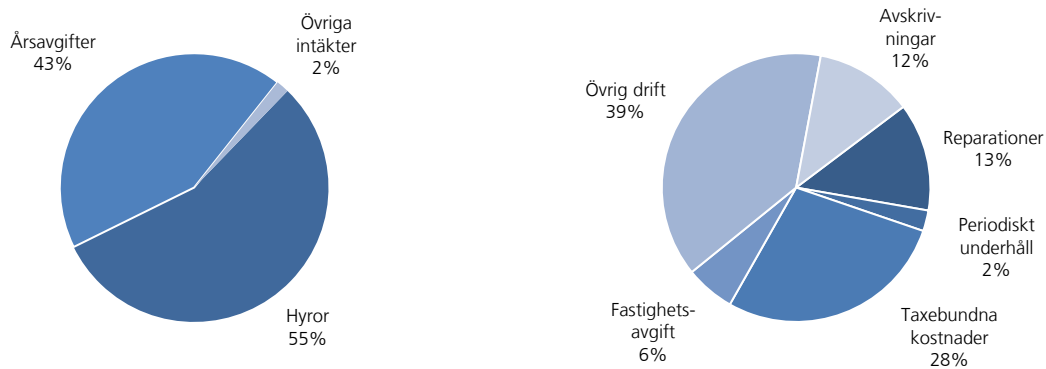
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries Puts och Städ
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Bredband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Liselotte Löf AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll i Sthlm AB
Snöröjning	IT Underhåll i Sthlm AB

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 216 683</b>	<b>11 451 874</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 923 006	8 340 838
Finansiella intäkter	113	-334
Minskning kortfristiga fordringar	2 946 727	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 661 315
	<b>10 869 846</b>	<b>11 001 819</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 268 432	6 925 838
Finansiella kostnader	756	67 673
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 243 500
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 985 973	0
	<b>9 255 161</b>	<b>15 237 010</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 831 369</b>	<b>7 216 683</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 614 686</b>	<b>-4 235 191</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 1 429 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

Fortsatt översyn av ventilation och fläktar i vår fastighet har genomförts. Åtgärder efter genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) pågår och kommer vara klart under första kvartalet 2021.

Ny leverantör av vår Hemsida har upphandlats. Den nya Hemsidan kommer att erbjuda fler funktioner som tex bokning av tvättstuga och uteplats.

Projektet energibesparande åtgärder har haft hög prioritet under hösten och ett förslag kommer presenteras för medlemmarna under första kvartalet 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	462	462	460	458
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 557	1 525	1 463	1 534
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	678	1 357
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	52	72	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	125	102	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	7	10	13
Soliditet (%)	99	97	96	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	815	339	-774	-23
Nettoomsättning (tkr)	7 805	7 737	7 572	7 691

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 745 m<sup>2</sup> bostäder och 1 090 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	162 246 372	0	0	162 246 372
Upplåtelseavgifter	35 736 560	0	0	35 736 560
Fond för yttre underhåll	4 802 796	1 143 600	-630 136	4 289 332
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>202 785 728</b>	<b>1 143 600</b>	<b>-630 136</b>	<b>202 272 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 945 228	-1 143 600	969 421	-3 771 049
Årets resultat	814 543	814 543	-339 285	339 285
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 130 685</b>	<b>-329 057</b>	<b>630 136</b>	<b>-3 431 764</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>199 655 043</b>	<b>814 543</b>	<b>0</b>	<b>198 840 500</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	814 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 801 628
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 143 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 130 685</b>

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

179 270
<b>-2 951 415</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 805 078	7 736 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 928	604 029
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 923 006</b>	<b>8 340 838</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 274 838	-5 911 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 901	-772 819
Personalkostnader	Not 6	-242 692	-241 638
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-839 389	-1 007 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 107 820</b>	<b>-7 933 547</b>

### RÖRELSERESULTAT

**815 186**      **407 292**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	-334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756	-67 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-643</b>	<b>-68 007</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**814 543**      **339 285**

### ÅRETS RESULTAT

**814 543**      **339 285**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	192 747 687	193 582 488
Inventarier	Not 9	0	4 590
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 747 687</b>	<b>193 587 077</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>192 747 687</b>	<b>193 587 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 077	61 804
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 630 740	9 934 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	110 000	141 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 795 817</b>	<b>10 137 859</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 655 812	645 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 655 812</b>	<b>645 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 451 628</b>	<b>10 783 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 199 315</b>	<b>204 370 746</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	197 982 932	197 982 932
Fond för yttre underhåll	4 802 796	4 289 332
	Not 12	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>202 785 728</b>	<b>202 272 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 945 228	-3 771 049
Årets resultat	814 543	339 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 130 685</b>	<b>-3 431 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>199 655 043</b>	<b>198 840 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	551 369	3 508 605
Skatteskulder	841 436	730 347
Övriga skulder	234 578	145 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	916 889	1 145 825
	Not 13	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 544 273</b>	<b>5 530 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>202 199 315</b>	<b>204 370 746</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 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	154	154
Fastighetsförbättringar	4-15	4-15
Inventarier	Fullt avskriven	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 403 966	3 403 966
Hyror bostäder	1 701 235	1 654 257
Hyror lokaler momspliktiga	1 985 255	1 958 564
Hyror lokaler	151 686	145 171
Hyror garage/parkering moms	54 000	49 650
Hyror garage moms	0	2 550
Hyror garage/parkering	496 000	498 800
Hyror garage	3 150	7 800
Hyror förråd	4 800	6 400
Hysesrabatt	-12 980	0
Elintäkter moms	5 028	5 028
Avgift andrahandsuthyrning	12 948	4 650
Öresutjämnning	-10	-27
	<b>7 805 078</b>	<b>7 736 809</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	110 000	407 617
Extra statligt stöd	6 489	0
Försäkringsersättning	0	149 204
Övriga intäkter	1 439	47 208
	<b>117 928</b>	<b>604 029</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	54 696	56 488
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	165 338	126 089
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 815	49 627
	Snöröjning/sandning	16 654	77 264
	Städning entreprenad	231 319	220 402
	Städning enligt beställning	112 906	34 769
	Mattvätt/Hyrmattor	77 426	66 201
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 280	63 700
	Hissbesiktning	20 880	13 365
	Myndighetstillsyn	2 400	47 100
	Gemensamma utrymmen	3 274	4 236
	Garage/parkering	0	980
	Sophantering	0	8 991
	Gård	0	240
	Serviceavtal	66 126	120 898
	Förbrukningsmateriel	4 325	6 533
	Störningsjour och larm	4 228	0
	Brandskydd	915	156
	Fordon	0	408
		<b>807 583</b>	<b>897 447</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 399
	Hyreslägenheter	16 924	0
	Brf Lägenheter	110 558	50 881
	Lokaler	73 387	57 416
	Förskola	16 801	26 200
	Tvättstuga	33 232	51 585
	Sophantering/återvinning	0	6 860
	Entré/trapphus	6 947	0
	Lås	38 064	32 908
	VVS	45 474	123 509
	Värmeanläggning/undercentral	85 327	10 921
	Ventilation	353 996	205 226
	Elinstallationer	16 299	51 431
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 440	9 752
	Hiss	15 300	27 008
	Tak	5 845	0
	Fasad	21 157	8 026
	Fönster	9 343	0
	Balkonger/altaner	0	13 563
	Mark/gård/utemiljö	23 888	2 830
	Garage/parkering	0	2 830
	Skador/klotter/skadegörelse	39 649	126 117
	Vattenskada	3 360	95 487
	Övrigt	0	21 734
		<b>924 991</b>	<b>926 684</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	315 703
	Förskola	91 952	0
	VVS	0	112 700
	Ventilation	87 318	0
	Elinstallationer	0	177 478
	Mark/gård/utemiljö	0	24 255
		<b>179 270</b>	<b>630 136</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	503 951	515 310
	Värme	1 083 796	1 225 180
	Vatten	217 807	225 473
	Sophämtning/renhållning	169 623	224 496
	Grovsopor	12 365	8 605
		<b>1 987 542</b>	<b>2 199 064</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	156 448	140 540
	Samfällighetsavgift	604 613	402 060
	Kabel-TV	79 974	104 800
	Bredband	110 944	192 688
		<b>951 979</b>	<b>840 087</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>423 474</b>	<b>417 962</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 274 838</b>	<b>5 911 381</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 088	613
	Tele- och datakommunikation	12 786	9 471
	Juridiska åtgärder	28 819	85 530
	Inkassering avgift/hyra	900	2 125
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 928	21 805
	Föreningskostnader	56 653	13 454
	Styrelseomkostnader	6 082	9 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	567 812	559 045
	Förvaltningsarvodena övriga	180	2 242
	Administration	13 994	23 396
	Korttidsinventarier	0	23 030
	Konsultarvode	32 561	18 052
	Föreningsavgifter	5 098	5 056
		<b>750 901</b>	<b>772 819</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	190 000	190 000
	Sociala kostnader	52 692	51 638
		<b>242 692</b>	<b>241 638</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	711 746	711 746
	Förbättringar	123 055	291 375
	Inventarier	4 588	4 588
		<b>839 389</b>	<b>1 007 709</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 165 904	209 165 904
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 165 904</b>	<b>209 165 904</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 583 417	-14 580 296
	Årets avskrivningar enligt plan	-834 800	-1 003 121
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 418 217</b>	<b>-15 583 417</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>192 747 687</b>	<b>193 582 488</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 882 037	61 882 037
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	142 200 000	142 200 000
	Taxeringsvärde mark	239 000 000	239 000 000
		<b>381 200 000</b>	<b>381 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	354 000 000	354 000 000
	Lokaler	27 200 000	27 200 000
		<b>381 200 000</b>	<b>381 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	435 661	435 661
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>435 661</b>	<b>435 661</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-431 071	-426 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 590	-4 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-435 661</b>	<b>-431 071</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 590</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	419 223	313 878
	Klientmedel hos SBC	5 175 558	6 570 874
	Fordringar	0	3 011 763
	Avräkning övrigt	35 959	38 031
		<b>5 630 740</b>	<b>9 934 545</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Starräckens garagesamfällighet	110 000	110 553
	Brf Starräcken 2	0	30 957
		<b>110 000</b>	<b>141 510</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	4 289 332	4 579 388
	Reservering enligt stadgar	1 143 600	1 143 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-630 136	-1 433 656
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 802 796</b>	<b>4 289 332</b>
<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	0	190 000
	Sociala avgifter	0	51 638
	Avgifter och hyror	916 889	904 187
		<b>916 889</b>	<b>1 145 825</b>
<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT</b>		

Energibesparande åtgärder fortsätter konkret under 2021. För mer information hänvisas till hemsidan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

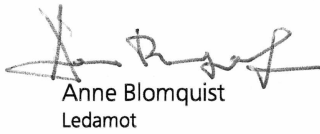
STOCKHOLM den 20 14 2021



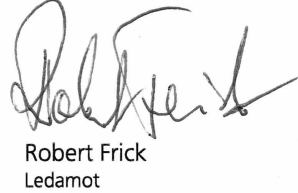
Rasmus Lindstedt  
Ordförande



Sören Fredriksson  
Vice ordförande



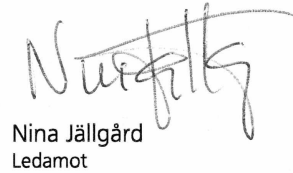
Anne Blomquist  
Ledamot



Robert Frick  
Ledamot



Theodor Hugosson  
Ledamot

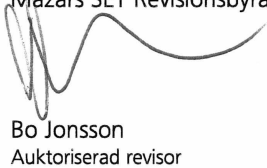


Nina Jällgård  
Ledamot



Ann Wennerlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2021  
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm  
Org. nr 769603-9903

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm för år 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 revisionsssed 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 på 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm för år 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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm enligt god revisorssed 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 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 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 7 maj 2021

Mazars AB



Bo Jonsson  
Auktoriserad 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)