



# 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 4 i Stockholm

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 2018 och 2022.
- För planerat underhåll se 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 samfällighetsföreningen 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
Theodor Hugosson	Ledamot
Carin Lindstedt	Ledamot
Ann Wennerlund	Ledamot
Ulf Frölander	Suppleant
Rose-Marie Haglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Bo Jonsson

Ordinarie Extern

Mazars SET Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Laila Julin

Birgitta Lidberg

Mats Nyman

Camilla Åberg Linder

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

### 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.

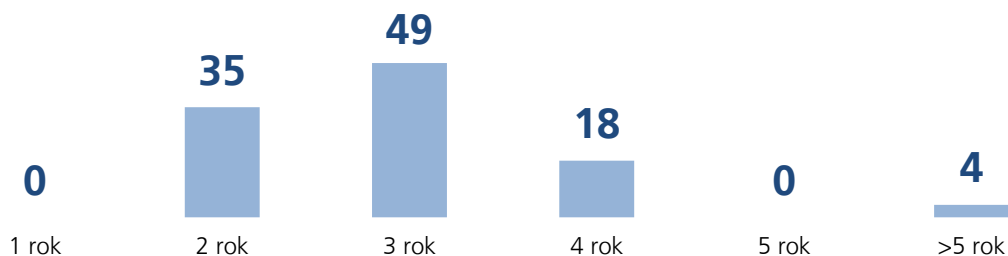
Värdeåret är 1991.

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	
Renovering av hyreslägenheter	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garage	2020-2021	
Översyn av fläktsystem	2020-2022	

### 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 Lööf AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll i Sthlm AB
Snöröjning	IT Underhåll i Sthlm AB

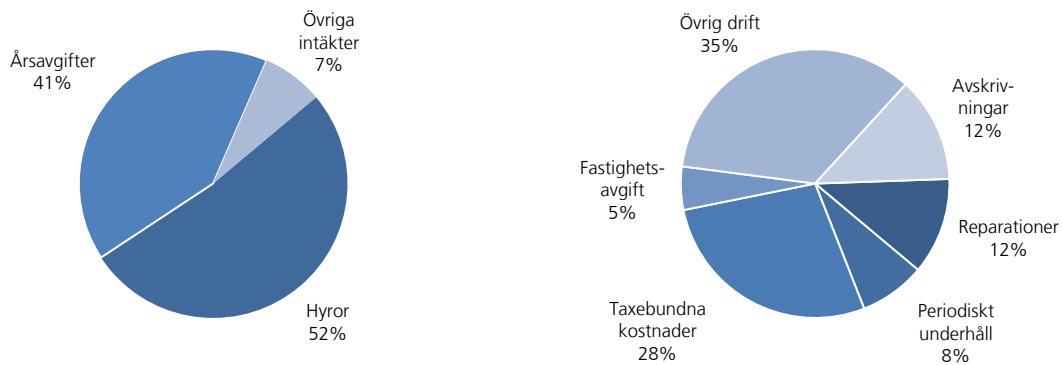
### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 451 874</b>	<b>9 466 671</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 340 838	7 759 670
Finansiella intäkter	-334	759
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 255
Medlemsinsatser	0	6 070 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 661 315	669 833
	<b>11 001 819</b>	<b>14 511 517</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 925 838	7 429 538
Finansiella kostnader	67 673	96 776
Ökning av kortfristiga fordringar	3 243 500	0
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	5 000 000
	<b>15 237 010</b>	<b>12 526 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 216 683</b>	<b>11 451 874</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 235 191</b>	<b>1 985 203</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

Förskolan "Liten blir stor" ventilationssystem har renoverats under året. Vi har även påbörjat översyn av vårt övriga fläktssystem. Arbetet pågår och kommer att fortgå under år 2020.

Vi har beställt ett nytt bokningssystem till våra tvättstugor och vår uteplats. Bokning kommer då ske genom en app på er dator eller mobiltelefon. Implementeringen sker år 2020.

Från och år 2020 så är det endast vår förening som kommer att ha tillgång till miljörummet. Detta kommer att underlätta för oss att hålla ordning och reda i detta rum.

Som vi meddelade före sommaren så pausade vi vårt arbete med att ta fram förslag på energibesparande åtgärder. Detta arbete kommer att återupptas under 2020.

Vi har investerat i nya möbler till en av uteplatserna, lite mer rustika och hållbara. Vi har även låtit rensa upp i rabatterna och planterat nytt på gården.

Under året så har vi ersatt belysningen i trapphus, cykelförråd och tvättstugor med automatiska LED lampor. Detta medför lägre energikostnad och längre livslängd.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes med mindre anmärkningar vilket kommer att åtgärdas.

Stamspoling genomfördes utan anmärkning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	462	460	458	453
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 525	1 463	1 534	1 473
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	678	1 357	1 764
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	72	65	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	125	102	88	61
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	23	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	7	10	13	19
Soliditet (%)	97	96	94	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	339	-774	-23	-41
Nettoomsättning (tkr)	7 737	7 572	7 691	7 533

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	4 289 332	1 143 600	-1 433 656	4 579 388
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>202 272 264</b>	<b>1 143 600</b>	<b>-1 433 656</b>	<b>202 562 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 771 049	-1 143 600	660 062	-3 287 510
Årets resultat	339 285	339 285	773 594	-773 594
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 431 764</b>	<b>-804 315</b>	<b>1 433 656</b>	<b>-4 061 105</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>198 840 500</b>	<b>339 285</b>	<b>0</b>	<b>198 501 215</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	339 285
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 627 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 143 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 431 764</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

630 136
<b>-2 801 628</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	7 736 809	7 572 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	604 029	187 253
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 340 838</b>	<b>7 759 670</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 911 381	-6 149 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-772 819	-1 041 495
Personalkostnader	Not 6	-241 638	-238 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 709	-1 007 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 933 547</b>	<b>-8 437 248</b>

### RÖRELSERESULTAT

**407 292**      **-677 578**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-334	759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 673	-96 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 007</b>	<b>-96 017</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**339 285**      **-773 594**

### ÅRETS RESULTAT

**339 285**      **-773 594**

## 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	193 582 488	194 585 609
Inventarier	Not 9	4 590	9 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 587 077</b>	<b>194 594 786</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>193 587 077</b>	<b>194 594 786</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		61 804	8 568
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 934 545	7 041 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 510	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 137 859</b>	<b>7 050 105</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		645 809	4 725 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>645 809</b>	<b>4 725 255</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 783 668</b>	<b>11 775 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>204 370 746</b>	<b>206 370 146</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		197 982 932	197 982 932
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 289 332	4 579 388
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>202 272 264</b>	<b>202 562 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 771 049	-3 287 510
Årets resultat		339 285	-773 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 431 764</b>	<b>-4 061 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>198 840 500</b>	<b>198 501 215</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		3 508 605	1 166 271
Skatteskulder		730 347	622 460
Övriga skulder		145 469	226 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 145 825	853 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 530 246</b>	<b>2 868 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 370 746</b>	<b>206 370 146</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	2019	2018
Byggnader	154	154
Fastighetsförbättringar	4-15	4-15
Inventarier	10	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 403 966	3 393 502
Hyror bostäder	1 654 257	1 638 215
Hyror lokaler momspliktiga	1 958 564	1 827 124
Hyror lokaler	145 171	140 912
Hyror garage/parkering moms	49 650	36 600
Hyror garage moms	2 550	3 400
Hyror garage/parkering	498 800	472 650
Hyror garage	7 800	2 550
Hyror förråd	6 400	4 500
Elintäkter moms	5 028	-1 752
Överlåtelse/pantsättning	0	1 120
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	0
Fakturerade kostnader	0	53 598
Öresutjämning	-27	-1
	<b>7 736 809</b>	<b>7 572 417</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	407 617	185 093
Försäkringsersättning	149 204	0
Övriga intäkter	47 208	2 160
	<b>604 029</b>	<b>187 253</b>

<b>Not 4</b> DRIFTKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	56 488	49 688
Fastighetsskötsel gård entreprenad	126 089	144 648
Fastighetsskötsel gård beställning	49 627	51 829
Snöröjning/sandning	77 264	59 455
Städning entreprenad	220 402	214 541
Städning enligt beställning	34 769	30 947
Mattvätt/Hyrmattor	66 201	62 858
OVK Obl. Ventilationskontroll	63 700	0
Hissbesiktning	13 365	11 005
Myndighetstillsyn	47 100	3 390
Gemensamma utrymmen	4 236	42 993
Garage	980	0
Sophantering	8 991	0
Gård	240	894
Serviceavtal	120 898	7 982
Förbrukningsmateriel	6 533	34 640
Brandskydd	156	0
Fordon	408	0
	<b>897 447</b>	<b>714 871</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	2 399	14 014
Hyreslägenheter	0	6 522
Brf Lägenheter	50 881	44 487
Lokaler	57 416	36 902
Förskola	26 200	13 773
Gemensamma utrymmen	0	36 618
Tvättstuga	51 585	42 852
Sophantering/återvinning	6 860	0
Entré/trapphus	0	5 991
Lås	32 908	7 314
Installationer	0	1 506
VVS	123 509	35 539
Värmeanläggning/undercentral	10 921	6 094
Ventilation	205 226	104 564
Elinstallationer	51 431	11 584
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 752	1 336
Hiss	27 008	76 687
Fasad	8 026	2 769
Balkonger/altaner	13 563	872
Mark/gård/utemiljö	2 830	10 933
Garage/parkering	2 830	0
Skador/klotter/skadegörelse	126 117	17 328
Vattenskada	95 487	0
Övrigt	21 734	0
	<b>926 684</b>	<b>477 682</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	315 703	0
	Hyreslägenheter	0	1 014 509
	Lokaler	0	310 605
	Entré/trapphus	0	36 181
	VVS	112 700	0
	Elinstallationer	177 478	0
	Hiss	0	69 593
	Fasad	0	2 769
	Mark/gård/utemiljö	24 255	0
		<b>630 136</b>	<b>1 433 656</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	515 310	708 564
	Värme	1 225 180	1 005 496
	Vatten	225 473	238 810
	Sophämtning/renhållning	224 496	213 738
	Grovsopor	8 605	17 594
		<b>2 199 064</b>	<b>2 184 202</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	140 540	135 138
	Samfällighetsavgift	402 060	594 530
	Kabel-TV	104 800	103 913
	Bredband	192 688	192 688
		<b>840 087</b>	<b>1 026 269</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>417 962</b>	<b>312 385</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 911 381</b>	<b>6 149 065</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	931
	Tele- och datakommunikation	9 471	24 935
	Juridiska åtgärder	85 530	75 820
	Inkassering avgift/hyra	2 125	5 258
	Revisionsarvode extern revisor	21 805	19 581
	Föreningskostnader	13 454	48 717
	Styrelseomkostnader	9 000	0
	Förvaltningsarvode	559 045	637 325
	Förvaltningsarvodet övriga	2 242	0
	Administration	23 396	21 715
	Korttidsinventarier	23 030	7 989
	Konsultarvode	18 052	194 229
	Föreningsavgifter	5 056	4 994
		<b>772 819</b>	<b>1 041 495</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	190 000	187 000
	Sociala kostnader	51 638	51 978
		<b>241 638</b>	<b>238 978</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	711 746	711 746
	Förbättringar	291 375	291 376
	Inventarier	4 588	4 588
		<b>1 007 709</b>	<b>1 007 710</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	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	-14 580 296	-13 577 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 003 121	-1 003 122
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 583 417</b>	<b>-14 580 296</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>193 582 488</b>	<b>194 585 609</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 882 037	61 882 037
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	142 200 000	121 200 000
	Taxeringsvärde mark	239 000 000	169 000 000
		<b>381 200 000</b>	<b>290 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	354 000 000	273 000 000
	Lokaler	27 200 000	17 200 000
		<b>381 200 000</b>	<b>290 200 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-426 483	-421 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 588	-4 588
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-431 071</b>	<b>-426 483</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 590</b>	<b>9 178</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattkonto	313 878	312 034
	Klientmedel hos SBC	6 570 874	6 726 619
	Fordringar	3 011 763	2 884
	Avräkning övrigt	38 031	0
		<b>9 934 545</b>	<b>7 041 537</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fakturerade kostnader	141 510	0
		<b>141 510</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	4 579 388	4 910 252
	Reservering enligt stadgar	1 143 600	870 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 433 656	-1 201 464
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 289 332</b>	<b>4 579 388</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,000 %	0	5 000 000	Lånet löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	0	82 500 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	190 000	0
Sociala avgifter	51 638	0
Ränta	0	2 483
Avgifter och hyror	904 187	850 949
	<b>1 145 825</b>	<b>853 432</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

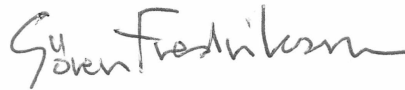
## Styrelsens underskrifter

---

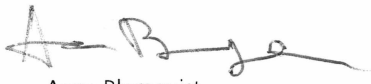
STOCKHOLM den 20/4 2020



Rasmus Lindstedt  
Ordförande



Sören Fredriksson  
Vice ordförande



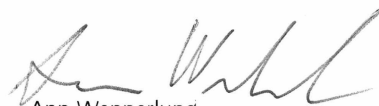
Anne Blomquist  
Ledamot



Theodor Hugosson  
Ledamot



Carin Lindstedt  
Ledamot



Ann Wennerlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020  
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 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 22 april 2020

Mazars SET Revisionsbyrå 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)