

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 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 2016 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Klas Håkan Bäckman	Ledamot
Malin Birgitta Ekstrand	Ledamot
Anders Lennart Häregård	Ledamot
Carl Esbjörn Larsson	Ledamot
Per Daniel Mälsjö	Ledamot
Jane Christel Power Castwall	Ledamot
Johan Eric Ingerson Sandström	Ledamot

KPMG AB	Revisor
Andrea Erica Pålsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG



### Valberedning

Alek Markowski

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-26. Extra stämma med anledning av beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning för dammanläggning (Fontänen).

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.

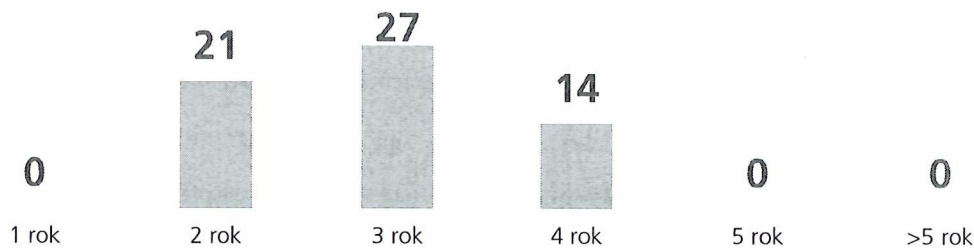
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m<sup>2</sup>, varav 5 059 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 530 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m <sup>2</sup>	2020
Kontor	95 m <sup>2</sup>	2020

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Starrbäcksängens garagesamfällighet GA:1	30 P-platser. Andelstal 8,8 %.
Starrbäcken sopsugssamfällighet GA:2	Värms delvis av SA5.
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten	Samägt av samtliga berörda fastigheter. Andelstal 4,6%.
Starrbäcken samfällighet GA:2	SA5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern.
Elcentral A1	Gemensam skötsel av grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%
Utrymme för grovsopor	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen
Starrbäckens garagesamfällighet GA:5	Brf Starrbäcksängen 1 har servitut.
Fontänens Samfällighetsförening	SA5 betalar 36% av kostnaden. Förvaltar infarter och ramper till garage
	Fontän med omgivande grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning gård	2019	
Lagning fasadsprickor	2019	
Omläggning stenbeläggning gård	2018	
OVK av förskola	2018	Initierad 2017 (vart tredje år)
Byte av portlås-system	2017	
Stamspolning	2016	Högtrycksspolning av stickledningar och köksstammar.
Uppgradering av värmecentral	2014 - 2015	
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	Var sjätte år
Målning av fönsterbleck	2014	
Byte av stuprör och hängrännor	2014 - 2015	
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning hängrännor	2020	
Kompl målning av fönsterbleck	2020	
Stamspolning	2021	Regelbundet
Målning av trapphus	2021/2022	
Tvättstuga	2021/2022	Inköp nya maskiner

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Ellevio AB (vidarefakturerings till MHS bostäder för drift av värmepump)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Nabo Förvaltning AB (Bytt namn från Valvet)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre miljö	Städpulsen AB
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	Liselott Löf AB (med vidarefakturerings av 64 % till Brf Starrbäckensängen 1)
Taxskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Uppvärmning av garage	Vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.
Trädgårdsskötsel och skottning	IT-underhåll Stockholm AB

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är god med flera miljoner i likvida medel. Under året togs beslut om avgiftssänkning med 5%.

Vi beslöt att inte amortera i år för att eventuellt kunna använda medel till framtida investeringar.

Lånen bands på två och tre år.

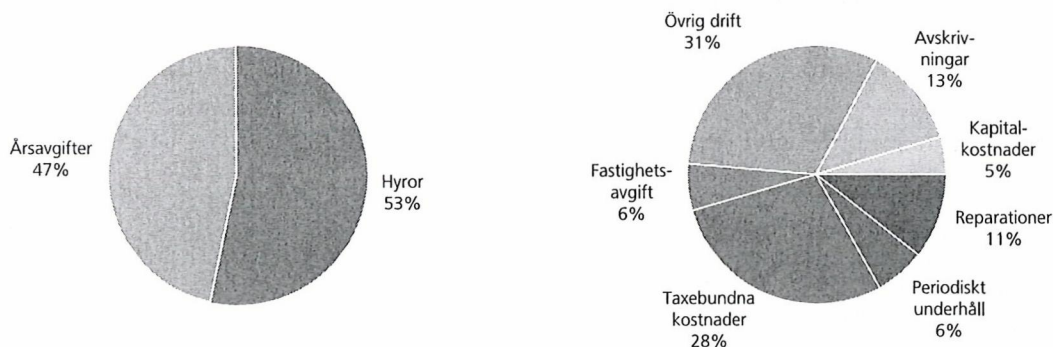
Årets underskott beror på oförutsedd kostnad pga en större vattenskada i förskolans lokaler samt något högre värmekostnader under ett par månader pga fel i ett värmeregler.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 578 277</b>	<b>5 836 992</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 711 604	3 834 412
Finansiella intäkter	14 113	15 101
Minskning kortfristiga fordringar	17 993	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 962
	<b>3 743 710</b>	<b>3 893 474</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 246 377	3 048 485
Finansiella kostnader	184 131	102 826
Ökning av kortfristiga fordringar	0	878
Minskning av kortfristiga skulder	235 235	0
	<b>3 665 743</b>	<b>3 152 189</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 656 244</b>	<b>6 578 277</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>77 968</b>	<b>741 285</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.

*h*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utemiljön har förbättrats med belysning längs gångvägen

Sättning av markplattor åtgärdade

Vi har genomfört renovering av våra hyreslägenheter

Soprummet renoverat samt byte av leverantörer för tömning. Vi även installerat en extern återvinningsstation enbart för våra medlemmar.

Förberedande arbete för målning av fönsterbleck, underhåll av fasad samt hängrännor

Två städdagar med god uppslutning lett av Eva Karlsson

Genomfört extra stämma med anledning av servitutändring vid Fontänen

Det har kommit in bygglovsansökan från grannfastigheten, där SA5 lämnade synpunkter, efter justering har nu bygglovsansökan blivit godkänd

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	342	414	414	414
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 001	1 468	1 229	1 197
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 151	4 583	4 583	4 583
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	44	40	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	86	75	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	23	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	18	14	21
Soliditet (%)	88	87	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	207	521	245
Nettoomsättning (tkr)	3 712	3 816	3 579	3 536

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m<sup>2</sup> bostäder och 530 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	131 518 653	0	0	131 518 653
Upplåtelseavgifter	14 665 196	0	0	14 665 196
Fond för yttre underhåll	2 878 860	664 800	0	2 214 060
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>149 062 709</b>	<b>664 800</b>	<b>0</b>	<b>148 397 909</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 348 062	-664 800	207 310	2 805 552
Årets resultat	-195 682	-195 682	-207 310	207 310
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 152 380</b>	<b>-860 482</b>	<b>0</b>	<b>3 012 862</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>151 215 089</b>	<b>-195 682</b>	<b>0</b>	<b>151 410 771</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-195 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 012 862
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-664 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 152 380</b>

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

243 600
<b>2 395 980</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	3 711 604	3 815 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 711 604</b>	<b>3 834 412</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 938 704	-2 743 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 966	-187 540
Personalkostnader	Not 6	-111 706	-117 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 892	-490 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 737 268</b>	<b>-3 539 376</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-25 664</b>	<b>295 035</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 113	15 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 131	-102 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 018</b>	<b>-87 725</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-195 682</b>	<b>207 310</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-195 682</b>	<b>207 310</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	166 071 327	166 562 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>166 071 327</b>	<b>166 562 219</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>166 071 327</b>	<b>166 562 219</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 663 436	2 611 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 663 436</b>	<b>2 616 146</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 030 867	4 018 182
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 030 867</b>	<b>4 018 182</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 694 303</b>	<b>6 634 329</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>172 765 631</b>	<b>173 196 548</b>

K

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		146 183 849	146 183 849
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 878 860	2 214 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>149 062 709</b>	<b>148 397 909</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 348 062	2 805 552
Årets resultat		-195 682	207 310
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 152 380</b>	<b>3 012 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>151 215 089</b>	<b>151 410 771</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 000 000	21 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		282 200	434 295
Skatteskulder		45 551	0
Övriga skulder		10 655	36 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	212 136	315 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 542</b>	<b>785 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 765 631</b>	<b>173 196 548</b>

K

## 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	200 år	200 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 730 825	1 897 190
Hyor bostäder	328 781	328 781
Hyor lokaler momspliktiga	210 410	206 097
Hyor lokaler	1 009 467	943 333
Hyor parkering	0	12 000
Hyor garage	432 000	428 400
Öresutjämning	121	136
	<b>3 711 604</b>	<b>3 815 937</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	18 400
Övriga intäkter	0	75
	<b>0</b>	<b>18 475</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 940	96 902
	Fastighetsskötsel beställning	1 490	3 116
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 040	74 366
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 976	53 106
	Snöröjning/sandning	45 809	17 992
	Städning entreprenad	85 355	82 626
	Städning enligt beställning	2 243	3 881
	Mattvätt/Hyrmattor	36 914	35 376
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 375
	Hissbesiktning	8 846	8 506
	Myndighetstillsyn	0	10 450
	Gemensamma utrymmen	2 583	0
	Garage	123 311	164 408
	Gård	13 970	53 899
	Förbrukningsmateriel	3 038	5 973
	Teleport/hissanläggning	47 563	48 371
		<b>538 079</b>	<b>667 347</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	2 987	14 372
	Förskola	35 196	59 297
	Tvättstuga	5 522	24 637
	Sophantering/återvinning	3 842	0
	Entré/trapphus	6 018	12 285
	Lås	2 233	0
	VVS	18 341	44 646
	Värmeanläggning/undercentral	306	57 458
	Ventilation	6 746	36 935
	Elinstallationer	0	5 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 683	1 500
	Hiss	25 454	33 890
	Fasad	0	2 504
	Fönster	3 022	5 946
	Mark/gård/utemiljö	13 170	74 496
	Skador/klotter/skadegörelse	2 038	27 500
	Vattenskada	294 435	4 523
		<b>420 992</b>	<b>405 830</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	43 601	0
	Hyseslägenheter	83 798	0
	Tvättstuga	34 984	0
	Sophantering/återvinning	40 749	0
	Källare	0	129 029
	Mark/gård/utemiljö	40 468	0
		<b>243 600</b>	<b>129 029</b>

### Driftskostnader Forts.

#### Taxebundna kostnader

El	242 443	246 877
Värme	563 989	478 003
Vatten	152 735	140 388
Sophämtning/renhållning	87 971	115 089
Grovsopor	72 657	24 747

**1 119 796**      **1 005 105**

#### Övriga driftkostnader

Försäkring	89 794	93 397
Samfällighetsavgift	88 258	66 021
Kabel-TV	97 814	178 057
Bredband	108 997	26 233

**384 863**      **363 707**

#### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**231 374**      **172 324**

#### TOTALT DRIFTKOSTNADER

**2 938 704**      **2 743 342**

### Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

**2019**

**2018**

Medlemsinformation	2 206	0
Tele- och datakommunikation	5 424	6 347
Hysesförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	22 424	21 601
Föreningskostnader	5 222	2 405
Styrelseomkostnader	1 250	0
Fritids- och trivselkostnader	967	3 950
Förvaltningsarvode	128 755	124 354
Administration	8 657	12 663
Korttidsinventarier	5 790	0
Konsultarvode	9 001	10 070
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150

**195 966**      **187 540**

### Not 6 PERSONALKOSTNADER

**2019**

**2018**

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	85 000	89 486
Sociala kostnader	26 706	28 116

**111 706**      **117 602**

### Not 7 AVSKRIVNINGAR

**2019**

**2018**

Byggnad	446 002	446 002
Förbättringar	44 890	44 890

**490 892**      **490 892**

<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	171 282 248	171 282 248
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 282 248</b>	<b>171 282 248</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 720 029	-4 229 137
	Årets avskrivningar enligt plan	-490 892	-490 892
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 210 921</b>	<b>-4 720 029</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>166 071 327</b>	<b>166 562 219</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	84 400 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	137 200 000	96 943 000
		<b>221 600 000</b>	<b>164 943 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	207 000 000	156 000 000
	Lokaler	14 600 000	8 943 000
		<b>221 600 000</b>	<b>164 943 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	38 059	38 059
	Skattefordran	0	13 499
	Klientmedel hos SBC	2 625 377	2 560 094
		<b>2 663 436</b>	<b>2 611 652</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 214 060	1 966 646
	Reservering enligt stadgar	664 800	247 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 878 860</b>	<b>2 214 060</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,920 %	14 000 000	14 000 000	2021-09-27
Nordea	0,880 %	7 000 000	7 000 000	2021-09-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 075 890	47 075 890

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	2 115	4 332
Avgifter och hyror	210 021	310 683
	<b>212 136</b>	<b>315 015</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering för upprustning av cykelställ

Påbörjat projektering för trapphusmålning

Påbörjat arbete med översyn kring centralvärmern och undersöker möjligheten till bergvärme

Drivit på frågan gällande elstolpar i garaget (här ligger dock frågan hos garagesamfälligheten)

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 6 2020



Klas Håkan Bäckman  
Ledamot



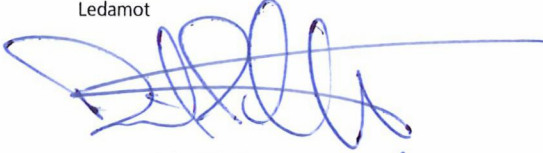
Malin Birgitta Ekstrand  
Ledamot



Anders Lennart Häregård  
Ledamot



Carl Esbjörn Larsson  
Ledamot



Per Daniel Mälsjö  
Ledamot



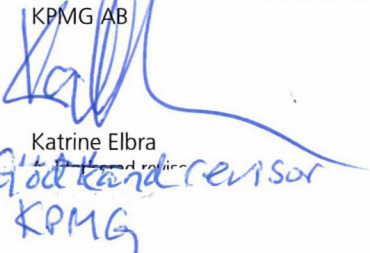
Jane Christel Power Castwall  
Ledamot



Johan Eric Ingerson Sandström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020

KPMG AB



Godkänd revisor  
KPMG

Katrine Elbra



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5, org. nr 769603-6628

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 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 revisionssed 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 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 upp-lyser, 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 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 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 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Solna den 10 juni 2020

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor