



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Två



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Två

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

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. 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 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Markus Maliszewski	Ordförande
Åsa Bergh	Ledamot
Fehmi Bozyel	Ledamot
Mohammad Reza Sabaro	Ledamot
Thomas Yde	Ledamot

Narin Banaee	Suppleant
Cevin Jens Wahlstedt	Suppleant
Johan Patrik von Berlepsch	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Narin Banaee, Fehmi Bozyel, Markus Maliszewski, Mohammad Reza Sabaro, Cevin Jens Wahlstedt, Johan Patrik von Berlepsch och Thomas Yde.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell

Ordinarie Extern

Parameter Revision

Valberedning

Nima Jokilaakso

Julian Francisco Rua Osorio

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:30	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring för vilken Folksam är försäkringsgivare. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

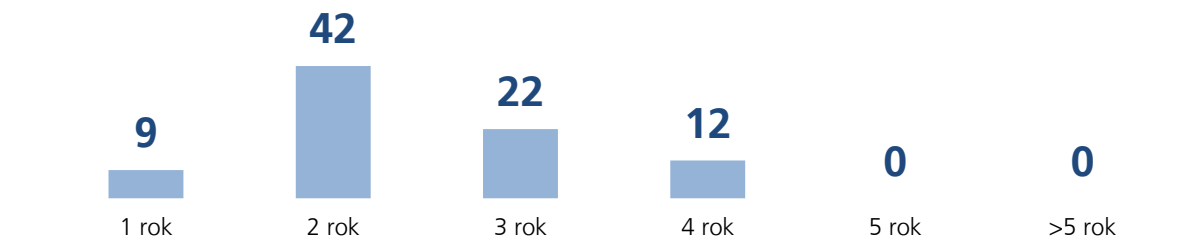
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 876 m², varav 5 623 m² utgör boyta och 253 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget Naprapatstyrkan L-W	38 m ²	20250210
Barkarby Dental AB	61 m ²	20250203
Barkarbystaden Parkering AB	1 095 m ²	20261231
MEGA Ekonomi Sverige	36 m ²	20250228

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90 m ²
Hobbyrum	28 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomförande av OVK- besiktning samt rensning av ventilation	2022	
Plattsättning på innergård	2022	
Uttökning av antal elbilsaddplatser i garage	2021	50% bidrag från Naturvårdsverket
Åtgärder av anmärkningar i 5 - års besiktningen	2021 - 2022	Fördröjt på grund av Covid 19
Utbyte av bastuaggregat samt styrning	2021	Garantiåtgärd
Installation av självgående gräsklippare på innergård	2021 - 2022	Minska tidsåtgång för entreprenad
Utbyte av samtliga rör samt värmepump i återvinningssystem	2021 - 2022	Garantiåtgärd av Brabo
Borttag av längdhoppsgrop samt anläggning av gräsmatta	2020	Beslut på stämma
Underhåll av träentredörrar samt utbyte av entre siffror	2020	Underhåll av entredörrar bör genomföras vart femte år
Ökad säkerhet på IT-system	2020 - 2021	Högre informationssäkerhet
Utredning av felaktigt värmeåtervinningssystem	2020 - 2021	Arbetet fortlöper och kostnader vidaredebiteras till Brabo
Installation av ny portkodsutrustning samt förstärkning med brytskydd på grovsoprum	2020	Modernare system med ökad flexibilitet, support och säkerhet
Installation av områdesgrindar	2020	Ökad säkerhet för lekande barn
5-årsbesiktning genomförd	2020	
Underhåll av SPA - avdelning	2020	Byte av bastuaggregat samt styrenhet
Komplettering av gym	2019 - 2020	
OVK-besiktning /FTX lgh	2019	
Fortsatt utveckling av kameraövervakningssystem	2019 - 2020	
Förbättringar av lekplats och uteplatser	2019 - 2020	Installation av ny sandlåda samt utemöbler
Ny hemsida och facebook grupp	2018 - 2019	
Besiktningar utav samtliga lägenheter i samband med 2-års besiktningen	2018 - 2019	
Uppdatera inpasserings-och bokningssystemet	2018	
Trygghetssystem med kameraövervakning installerat vid ytterdörrar	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder av anmärkningar efter OVK	2022	Få kontroll på ventilation
Byte av bokningssystem för spa och grovtvätt	2022	Befintligt system utgått därav nytt för att få det att fungera
Slutföra arbete med att säkra skalskyddet	2022	Vidareutveckla RCO - systemet
Installation av solceller samt IMD	2022	Ökad hållbarhet samt minskade kostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk Administrativ Fastighetsförvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk Fastighetsförvaltning
Tingvalla Mark AB	Trädgårdsskötsel
KEAB gruppen	Städning av gemensamma ytor
Schindler	Hiss
Bahnhof	Internetleverantör
Stadsnätbolaget	Internetleverantör
Eon	El och fjärrvärme
Opigo	Elladdplatser
Envac	Sopsug
Suez	Återvinning
Järfälla kommun	Grovsopor
Natura städ	Vinterskötsel
KG Karlssons rör	Värmepump
Casall	Gym utrustning
Hörmann	Garageport
Anticimex	Skadedjur
Säkra Fastigheter i Sverige AB	RCO support

Föreningens ekonomi

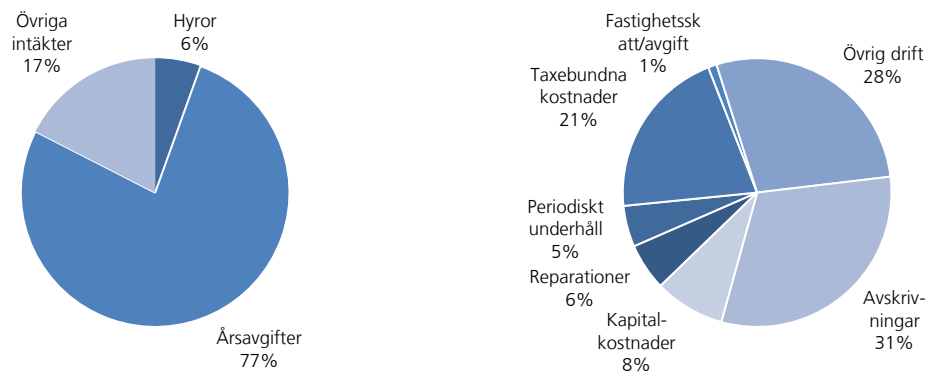
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 716 504	5 039 639
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 219 601	4 877 299
Finansiella intäkter	497	475
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 776
	5 220 098	4 958 550
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 440 258	3 456 526
Finansiella kostnader	479 101	784 962
Ökning av materiella anläggningstillgångar	264 563	104 337
Ökning av kortfristiga fordringar	101 984	435 860
Minskning av långfristiga skulder	375 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	182 131	0
	4 843 037	5 281 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 093 566	4 716 504
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	377 061	-323 135

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av lån på ca. 46 miljoner kronor från ränta 0,85 % till 0,65 %.

Genomförda garantiåtgärder avseende byte av samtliga rör, värmeåtervinningskassetter samt byte av värmepump till värmeåtervinnningssystemet.

Slutförd 5-årsbesiktning, godkänd av samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	715	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 812	1 777	1 728	917
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 458	12 524	12 613	12 724
Elkostnad/m ² totalyta	27	27	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	99	70	78	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	34	30	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	134	150	167
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-1 134	-1 213	-673
Nettoomsättning (tkr)	4 461	4 375	4 487	4 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 623 m² bostäder och 253 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	174 505 751	0	0	174 505 751
S:a bundet eget kapital	174 505 751	0	0	174 505 751
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 467 192	0	-1 134 198	-2 332 994
Årets resultat	-476 295	-476 295	1 134 198	-1 134 198
S:a ansamlad förlust	-3 943 487	-476 295	0	-3 467 192
S:a eget kapital	170 562 264	-476 295	0	171 038 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-476 295
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 467 192
summa balanserat resultat	-3 943 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 943 487
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 460 897	4 374 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	758 705	502 779
Summa rörelseintäkter		5 219 601	4 877 299

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 680 176	-2 781 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 064	-374 492
Personalkostnader	Not 6	-352 018	-300 290
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 777 034	-1 770 485
Summa rörelsekostnader		-5 217 292	-5 227 011

RÖRELSERESULTAT

2 309 **-349 712**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 101	-784 962
Summa finansiella poster		-478 604	-784 486

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-476 295 **-1 134 198**

ÅRETS RESULTAT

-476 295 **-1 134 198**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	235 945 598	237 458 070
Summa materiella anläggningstillgångar		235 945 598	237 458 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 995 598	237 508 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50 251	400 058
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 311 382	4 933 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	465 000	0
Summa kortfristiga fordringar		5 826 633	5 333 089
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 564	22 062
Summa kassa och bank		7 564	22 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 834 197	5 355 152
SUMMA TILLGÅNGAR		241 829 795	242 863 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 505 751	174 505 751
Summa bundet eget kapital		174 505 751	174 505 751
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 467 192	-2 332 994
Årets resultat		-476 295	-1 134 198
Summa ansamlad förlust		-3 943 487	-3 467 192
SUMMA EGET KAPITAL		170 562 264	171 038 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 000 000	69 923 843
Summa långfristiga skulder		24 000 000	69 923 843
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 048 843	500 000
Leverantörsskulder		347 523	478 967
Skatteskulder		154 010	185 660
Övriga skulder		-371	67 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	717 526	668 547
Summa kortfristiga skulder		47 267 531	1 900 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 829 795	242 863 221

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år
Trädgård	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	4 020 780	4 020 780
Hyror lokaler momspliktiga	131 839	132 457
Hyror lokaler	112 746	107 442
Hyror förråd	41 700	43 200
Varmvattenintäkter	116 628	56 403
Elintäkter laddstolpe	0	345
Elintäkter laddstolpe moms	9 442	0
Överlåtelse/pantsättning	24 150	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 588	13 833
Öresutjämning	25	61
	4 460 897	4 374 520

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	55 850	5 388
	Fakturerade kostnader moms	591 454	432 413
	Övriga erhållna bidrag	97 375	0
	Återbäring försäkringsbolag	13 840	13 840
	Övriga intäkter	186	51 138
		758 705	502 779

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 589	94 236
	Fastighetsskötsel beställning	10 466	15 940
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 656	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 676	45 163
	Snöröjning/sandning	0	12 844
	Städning entreprenad	116 308	129 965
	Städning enligt beställning	24 299	8 603
	Mattvätt/Hyrmattor	0	10 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 218	0
	Hissbesiktning	11 333	6 354
	Myndighetstillsyn	6 715	27 271
	Bevakning	4 461	25 815
	Gemensamma utrymmen	19 534	32 332
	Garage/parkering	5 306	0
	Gård	10 046	33 307
	Serviceavtal	97 646	43 644
	Förbrukningsmateriel	22 299	46 466
	Teleport/hissanläggning	11 364	5 382
	Störningsjour och larm	12 608	0
	Brandskydd	7 124	44 129
		539 648	581 725
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 905	78 982
	Brf Lägenheter	0	6 138
	Lokaler	0	9 984
	Gemensamma utrymmen	3 379	0
	Tvättstuga	8 714	7 875
	Sophantering/återvinning	1 325	15 499
	Bastu/pool	8 372	0
	Entré/trapphus	0	19 142
	Lås	12 629	7 736
	VVS	47 832	45 200
	Värmeanläggning/undercentral	18 840	157 135
	Ventilation	128 135	0
	Elinstallationer	2 063	27 726
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	29 495
	Hiss	11 016	89 047
	Tak	0	2 735
	Mark/gård/utemiljö	6 537	23 232
	Garage/parkering	34 458	24 125
	Skador/klotter/skadegörelse	21 165	0
		325 371	544 049

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021-2022	2020-2021
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	194 750	0
	Bastu/pool	0	14 140
	Lås	0	29 028
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	89 879	215 135
	Mark/gård/utemiljö	0	44 914
		284 629	303 217
	Taxebundna kostnader		
	El	156 120	160 706
	Värme	583 889	410 289
	Vatten	240 694	197 548
	Sophämtning/renhållning	190 137	168 169
	Grovsopor	7 292	8 340
		1 178 132	945 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 516	115 862
	Bredband	190 700	199 010
		291 216	314 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 180	92 830
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 680 176	2 781 744

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	9 997	5 890
	Medlemsinformation	2 573	0
	Tele- och datakommunikation	15 728	30 129
	Juridiska åtgärder	138 100	20 556
	Inkassering avgift/hyra	3 582	3 176
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	29 203	30 459
	Föreningskostnader	15 223	11 920
	Styrelseomkostnader	162	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 049	1 082
	Förvaltningsarvode	118 838	119 696
	Administration	45 239	6 007
	Korttidsinventarier	0	5 066
	Konsultarvode	18 249	133 180
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 410	7 330
	Övriga driftkostnader	2 713	0
		408 064	374 492

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	267 861	228 500
	Sociala kostnader	84 157	71 790
		352 018	300 290

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021	
	Byggnad	1 764 398	1 764 398	
	Förbättringar	10 434	6 086	
	Markanläggning	2 202	0	
		1 777 034	1 770 485	
Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	246 433 181	246 328 843	
	Nyanskaffningar	264 563	104 337	
	Utgående anskaffningsvärde	246 697 743	246 433 181	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 975 111	-7 204 626	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 777 034	-1 770 485	
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 752 145	-8 975 111	
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 945 598	237 458 070	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 889 011	69 889 011	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	132 768 000	97 283 000	
	Taxeringsvärde mark	33 350 000	29 800 000	
		166 118 000	127 083 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	160 000 000	117 800 000	
	Lokaler	6 118 000	9 283 000	
		166 118 000	127 083 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2022-06-30	Verkligt värde 2022-06-30	Bokfört värde 2021-06-30
	Barkarby Staden Parkering AB	50 000	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30	
	Skattekonto	105 507	105 524	
	Klientmedel hos SBC	4 042 091	4 694 442	
	Inkasso	0	2 595	
	Fordringar	113 783	128 334	
	Fordringar kreditfakturer	0	2 136	
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0	
		5 311 382	4 933 031	

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-06-30	2021-06-30
Parkeringsintäkter Barkarby Staden parkering AB		465 000	0
		465 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0,450 %	24 000 000	24 000 000	2024-04-02
Danske Bank	0,850 %	0	46 423 843	2022-03-31
Handelsbanken	0,650 %	46 048 843	0	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		70 048 843	70 423 843	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 048 843	-500 000	
		24 000 000	69 923 843	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 548 843 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar		187 000 000	187 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-06-30	2021-06-30
Arvoden		242 861	212 500
Sociala avgifter		76 307	66 768
Ränta		300	1 402
Avgifter och hyror		398 058	381 633
Upplupna kostnader		0	6 244
		717 526	668 547

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Byte av bokningssystem samt utveckling av skalskydd som även innefattar garaget.	
Installation av solceller samt IMD.	
Konkurrensutsättning av ekonomisk samt teknisk förvaltning.	
Lansering av ny hemsida för styrelsen.	
.	

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

Markus Maliszewski
Ordförande

Åsa Bergh
Ledamot

Fehmi Bozyel
Ledamot

Mohammad Reza Sabaro
Ledamot

Thomas Yde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Två
Org.nr. 769627-7446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Två för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Parameter
REVISION



H1Stu1SPs-rJxBKuySwi

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Två för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, datum enligt elektronisk underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



H1Stu1SPs-rJxBKuySwi

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se