

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Svärdslijan
Org nr: 778000-1645





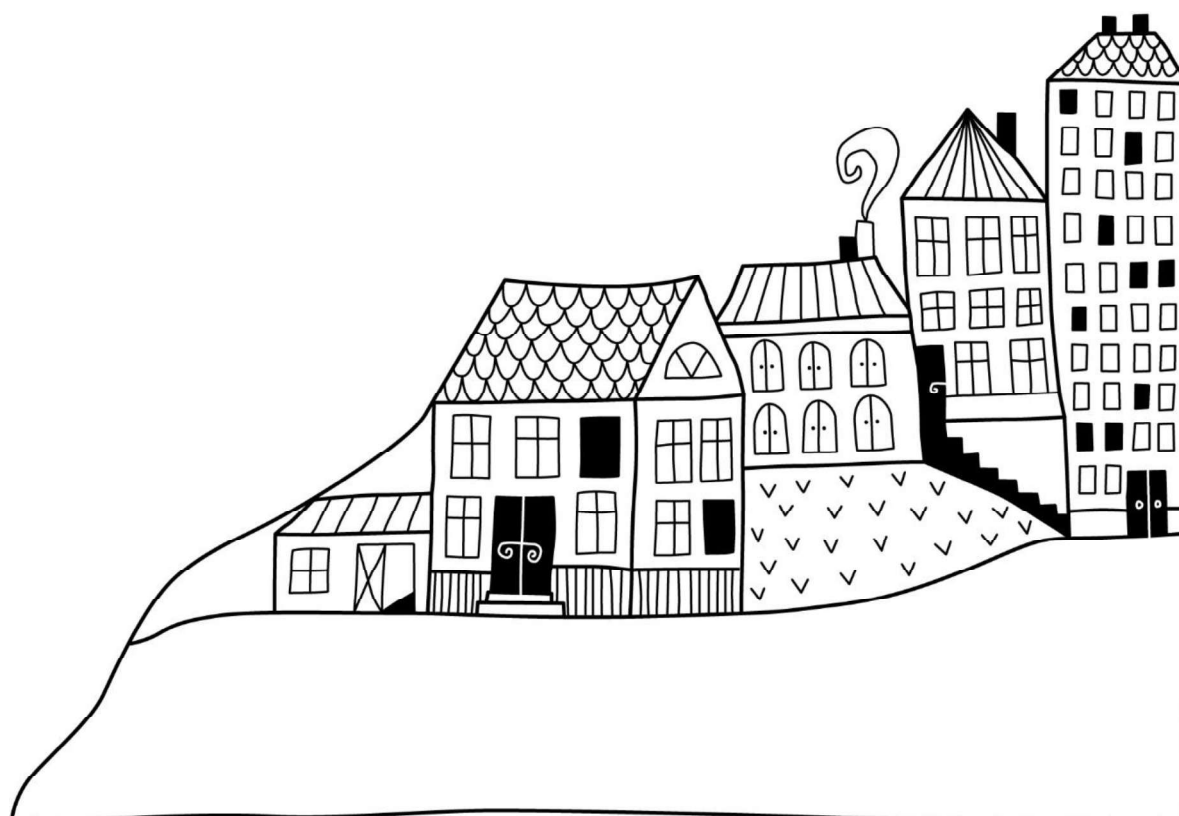
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdsiljan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år då underhåll av bottenstammar slutfördes 2024.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på uppkomna vattenskador.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 152%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 378% till 306 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 876 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärdsiljan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Svärdsiljegatan 5, 7, 9, 11 och 13 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	12	
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	66	
3 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	24	
Antal p-platser	55	34 st med el, 15 st el-laddplatser, 6 st utan el



Total tomtarea	11 415 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 932 m ²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Årets taxeringsvärde	61 516 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 730 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 944 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 978 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 324 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 82 772 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 759 tkr (465 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 259 tkr (380 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, besiktning tak och balkongplattor	71 504

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Thornström	Ordförande	2027
Emelie Kjellberg	Sekreterare	2026
Walther Genberg	Vice ordförande	2027
Martina Berggren	Ledamot	2026
Veronica Lehtonen	Ledamot	2026

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abdifatah Abdullahi Ali	Suppleant	2026
Anna-Karin Dahl	Suppleant	2026
Anzhelina Larsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB Förtroendevald	2026
Henrik Svedberg	revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft vattenskador som till viss del täckts av försäkringsersättning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

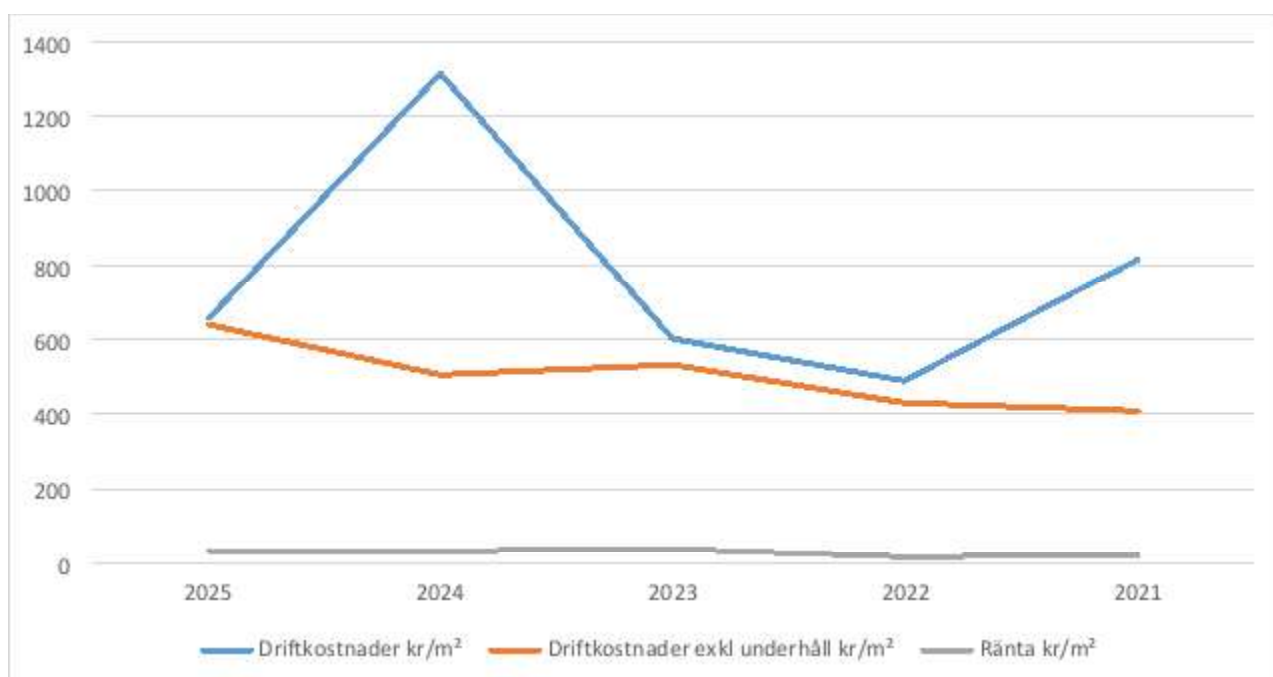
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 449	5 245	5 085	4 812	4 825
Resultat efter finansiella poster*	187	-4 275	65	328	-1 686
Årets resultat	187	-4 275	65	328	-1 686
Resultat exkl avskrivningar	876	-3 599	786	1 049	-966
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 383	-5 647	-1 084	-827	-2 842
Balansomslutning	8 714	7 939	12 505	12 722	15 899
Årets kassaflöde	1 194	-4 129	432	-2 491	-555
Soliditet %*	22	21	48	46	35
Likviditet %	152	62	676	561	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	90	87	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,5	0,5	0,4	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	813	790	752	752
Driftkostnader kr/kvm	651	1 310	599	488	813
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	639	502	530	431	405
Energikostnad kr/kvm*	298	283	258	251	233
Underhållsfond kr/kvm	1 714	1 356	1 828	1 591	1 341
Reservering till underhållsfond kr/kvm	370	336	306	307	307
Sparande kr/kvm*	229	218	198	229	249
Ränta kr/kvm	32	34	35	17	18
Skuldsättning kr/kvm*	856	877	899	920	1 415
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	880	902	924	947	1 455
Räntekänslighet %*	1,1	1,1	1,2	1,3	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 600	358 620	0	8 272 770	-2 814 619	-4 275 307
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 275 307	4 275 307
Reservering underhållsfond				2 259 000	-2 259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-71 503	71 503	
Årets resultat						186 619
Vid årets slut	160 600	358 620	0	10 460 267	-9 277 423	186 619

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 089 926
Årets resultat	186 619
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 503
Summa	-9 090 803

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 090 803**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 448 627	5 244 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	482 867	92 835
Summa rörelseintäkter		5 931 494	5 337 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 970 391	-7 996 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-766 327	-693 891
Personalkostnader	Not 6	-137 601	-124 798
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-689 607	-676 736
Summa rörelsekostnader		-5 563 926	-9 491 673
Rörelseresultat		367 568	-4 154 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 345	85 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-194 294	-206 169
Summa finansiella poster		-180 949	-121 025
Resultat efter finansiella poster		186 619	-4 275 307
Årets resultat		186 619	-4 275 307

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 327 432	4 095 164
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 327 432	4 095 164
Summa anläggningstillgångar		3 327 432	4 095 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	23 795	52 627
Övriga fordringar	Not 13	652 410	294 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	351 495	331 356
Summa kortfristiga fordringar		1 027 700	678 779
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 378 650	2 378 650
Summa kortfristiga placeringar		2 378 650	2 378 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 980 713	786 681
Summa kassa och bank		1 980 713	786 681
Summa omsättningstillgångar		5 387 062	3 844 110
Summa tillgångar		8 714 494	7 939 274



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	519 220	519 220	
Fond för yttre underhåll	10 460 267	8 272 770	
Summa bundet eget kapital	10 979 487	8 791 990	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 277 423	-2 814 619	
Årets resultat	186 619	-4 275 307	
Summa fritt eget kapital	-9 090 803	-7 089 926	
Summa eget kapital	1 888 684	1 702 065	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 272 875	0
Summa långfristiga skulder		3 272 875	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 947 904	5 352 431
Leverantörsskulder	Not 18	743 963	201 434
Skatteskulder	Not 19	41 987	0
Övriga skulder	Not 20	65 365	70 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	753 717	613 200
Summa kortfristiga skulder		3 552 935	6 237 209
Summa eget kapital och skulder		8 714 494	7 939 274



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	367 568	-4 154 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	689 607	676 736
	1 057 176	-3 477 545
Erhållen ränta	9 906	85 144
Erlagd ränta	-201 561	-206 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	865 521	-3 599 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-345 483	-29 211
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	727 520	-158 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 559	-3 786 813
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	78 125	-210 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	78 125	-210 626
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-131 652	-131 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 652	-131 652
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 194 032	-4 129 091
Likvida medel vid årets början	3 165 331	7 294 422
Likvida medel vid årets slut	4 359 362	3 165 331
Kassa och Bank BR	4 359 362	3 165 331



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ombyggnation	Linjär	33
Fönster	Linjär	40
Säkerhetsdörrar, postboxar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 968 540	4 823 952
Hyror, lokaler	119 924	117 052
Hyror, garage	144 660	140 460
Hyror, p-platser	179 280	171 060
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 125	-3 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 650	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 888	-24 391
Övriga ersättningar	26 930	16 070
Övriga sidointäkter	24 960	3 504
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	5 448 627	5 244 557

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	438	0
Övriga rörelseintäkter	31 680	2 940
Försäkringsersättningar	450 749	89 895
Summa övriga rörelseintäkter	482 867	92 835

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-71 504	-4 931 064
Reparationer	-943 732	-244 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 960	-139 300
Arrendeavgifter	-2 642	-2 601
Försäkringspremier	-91 759	-81 928
Kabel- och digital-TV	-369 586	-356 905
Obligatoriska besiktningar	-13 000	0
Bevakningskostnader	-21 562	-15 199
Snö- och halkbekämpning	-94 437	-174 668
Förbrukningsinventarier	-3 091	-2 626
Vatten	-243 153	-225 493
Fastighetsel	-298 999	-290 002
Uppvärmning	-1 278 160	-1 209 926
Sophantering och återvinning	-178 164	-170 351
Förvaltningsarvode drift	-169 641	-151 930
Summa driftskostnader	-3 970 391	-7 996 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-601 750	-577 500
IT-kostnader	-22 724	-23 775
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-65 985	-23 999
Kreditupplysningar	-2 406	-20 346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 348	-13 179
Telefon och porto	0	-8 445
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	-192
Konsultarvoden	-3 525	0
Bankkostnader	-4 649	-4 955
Övriga externa kostnader	-14 428	0
Summa övriga externa kostnader	-766 327	-693 891

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Sammanträdesarvoden	-45 840	-35 940
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 125	-4 250
Sociala kostnader	-30 836	-27 308
Summa personalkostnader	-137 601	-124 798

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-14 042	-1 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	-675 566	-675 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-689 607	-676 736

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 439	18 970
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	59 475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 469	4 675
Övriga ränteintäkter	1 437	2 023
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 345	85 144

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-194 294	-206 169
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-194 294	-206 169

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 672 800	3 672 800
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	24 337 693	24 337 693
Markanläggning laddstolpar	210 626	0
	28 337 319	28 126 693
Årets anskaffningar		
Markanläggning laddstolpar	0	210 626
Markanläggning momsjustering	-78 125	0
	-78 125	210 626
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 259 194	28 337 319

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 672 800	-3 672 800
Tillkommande utgifter	-20 568 185	-19 892 619
Markinventarier	-1 170	0
	-24 242 155	-23 565 419
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-675 566	-675 566
Årets avskrivning markanläggningar	-14 042	-1 170
	-689 608	-676 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 931 763	-24 242 155

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	3 093 943	3 769 508
Markanläggningar	195 414	209 446

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	44 000 000
Lokaler	916 000	730 000

Totalt taxeringsvärde	61 516 000	44 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 916 000</i>	<i>32 730 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>12 000 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	372 475	375 475
	372 475	375 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	372 475	375 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-372 475	-372 475
	-372 475	-372 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 795	52 627
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 795	52 627

Not 13 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	9 673
Skattekonto	129 776	105 123
Momsfordringar	71 885	
Andra kortfristiga fordringar (ersättning VA-skada)	450 749	180 000
Summa övriga fordringar	652 410	294 796

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 439	0
Förutbetalda försäkringspremier	97 792	91 759
Förutbetalda driftkostnader	4 275	3 926
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 750	144 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 241	90 113
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 998	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 495	331 356

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	211 457	211 457
Transaktionskonto	1 769 255	575 224
Summa kassa och bank	1 980 713	786 681

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 220 779	5 352 431
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 816 252	-5 220 779
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 652	-131 652
Långfristig skuld vid årets slut	3 272 875	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-10-30	1 962 556,00	0,00	73 152,00	1 889 404,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-12-01	3 389 875,00	0,00	58 500,00	3 331 375,00
Summa			5 352 431,00	0,00	131 652,00	5 220 779,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 889 404 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	245 503	181 976
Ej reskontraförda leverantörsskulder	498 460	19 458
Summa leverantörsskulder	743 963	201 434

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	41 987	0
Summa skatteskulder	41 987	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 114	64 469
Clearing	2 251	5 675
Summa övriga skulder	65 365	70 144

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 500	13 200
Upplupna räntekostnader	15 517	22 784
Upplupna driftskostnader	20 819	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 548
Upplupna elkostnader	28 896	28 063
Upplupna vattenavgifter	19 741	19 565
Upplupna värmekostnader	137 570	135 894
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	48 525	42 125
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	30 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 696	5 387
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 453	287 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	753 717	613 200

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 335 400	21 335 400

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 april, 2026

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Björn Thornström,

Emelie Kjellberg,

Walther Genberg,

Martina Berggren,

Veronica Lehtonen,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Theodor Lönman
BoRevision AB

Henrik Svedberg
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557574885727

Dokument

Årsredovisning - 2025, 219832

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-09 08:58:25 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)

Färdigställt 2026-04-14 09:42:07 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Björn Thornström (BT)

brfsvardsliljan2@gmail.com

Signerade 2026-04-09 09:34:27 CEST (+0200)

Emelie Kjellberg (EK)

emelie.kje@gmail.com

Signerade 2026-04-09 09:26:22 CEST (+0200)

Walther Genberg (WG)

walthergenbergl73@gmail.com

Signerade 2026-04-09 09:34:49 CEST (+0200)

Martina Berggren (MB)

martina.berggren@gmail.com

Signerade 2026-04-09 12:04:04 CEST (+0200)

Veronica Lehtonen (VL)

sinikka333@gmail.com

Signerade 2026-04-09 13:12:28 CEST (+0200)

Henrik Svedberg (HS)

hsvedberg71@gmail.com

Signerade 2026-04-13 12:34:49 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-04-14 09:42:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärdslliljan, org.nr. 778000-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdslliljan för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svärdsiljan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Henrik Svedberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575296055

Dokument

Brf Svärdsiljan RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-14 08:42:07 CEST (+0200) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2026-04-14 09:41:53 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Svedberg (HS)

hsvedberg71@gmail.com

Signerade 2026-04-14 08:43:00 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-04-14 09:41:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Svärds Liljan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Svärds Liljan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Svärds Liljan

Tid: Onsdagen den 20 maj 2026 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut om arvoden.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamot Emelie Kjellberg, Martina Berggren och Veronica Lehtonen samt suppleanterna Anna-Carin Dahl, Abdifatah Abdullahi Ali och Anzhelina Larsson.
13. Val av revisor och suppleanter.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga anmälda ärenden.
16. Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen fastställa sin begäran hos styrelsen inom en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.