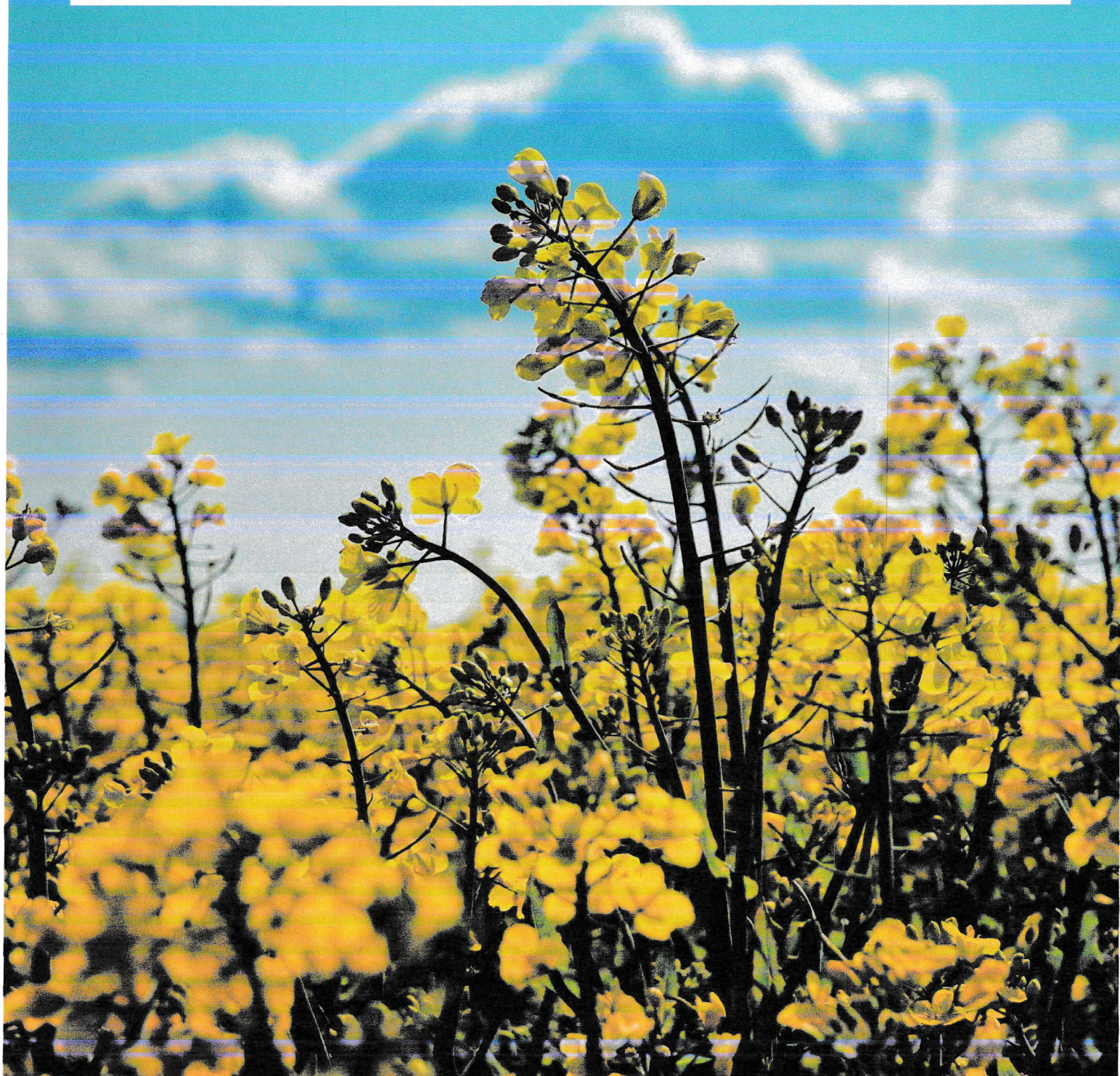


Brf Svärdsidan 1



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Svärdsidan 1

769607-8422

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

W

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-- 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerades 2009-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Svärdsidan 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Onsalagränd 3 - 15 och Harplingegränd 88 - 114. Svärdsidan 1 byggdes år 1969. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
62	lägenheter, bostadsrätt	5 043
9	lägenheter, hyresrätt	720
1	föreningslokal	57

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätternas försäkring, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och boendeolycksfall.

Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-22. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning

Agneta Sidh	Ordförande
Ali Hussein	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Jelena Djömina	Ledamot (avgått pga flytt aug)
Nelson Pena	Ledamot
Zehvada Ljajic	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ordförande Agneta Sidh, Sekreterare Ali Hussein och Ledamoten Nelson Gerardo Pena Triana. Även Suppleant Zehvada Ljajic.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mini Neufeld, vald vid föreningsstämman.

fw

Valberedning har varit vakant.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Stambyte, fasadrenovering, säkerhetsdörrar nya balkong- o loftgångsräcken
2011	Bygge av grillplats på gården
2012	Hissrenovering
2016	Sotning av alla ventilationskanaler
2016	Stamspolning, samtliga avloppsstammar
2017	Fönsterbyte till 3-glasfönster o säkerhetsglas på bottenvåningar o loftgångar
2018	Ny värmekulvert och undercentral
2018	Kameraövervakning källare
2018	Fiberanslutning
2019	OVK-besiktning
2019	Omläggning av stenbeläggningen på framsidans uteplatser
2019	Plantering av 3 nya träd på gården
2019	Energideklaration och radonmätning
2020	Stamspolning av samtliga avloppsstammar, även dagvattenledningarna
2021	Målning av samtliga trappuppgångar samt hisshall i källarplan
2022	OVK-besiktning och sotning av alla ventilationskanaler
2022	Översyn av fasaderna, lagning av delar av fasaden

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-01 med 3 procent.

Under 2023 planerar föreningen 6 % avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra tak är besiktigade och beräknas ha en livslängd på ca 10 år. I år fanns inga skador på taken när de besiktigade dem.

Eftersom det är 5 år sedan vi satte in nya fönster så har det gjorts en 5-årsbesiktning av dessa i år. Det var väldigt få anmärkningar på dem, och de som fanns åtgärdades av Mockfjärds.

Vi har sett över fasaderna och lagat trasig puts där det behövdes. Det var på många ställen som det var behov av det.

Vi har under året bytt firma som har hand om våra hissar. Nya företaget är S:t Eriks Hiss.

Vi var köpt ett nytt kärlskåp till matavfallsinsamlingen och byggt om ett av de befintliga sopkärlen till matavfall.

Vi har skaffat en flaggstång till innergården, med tillhörande vimpel och flagga. Den skulle även använts som "julgran" men med de elpriser som råder valde vi att avvakta med julgranen.

Till våra hyresgäster har vi under året lagt in ett nytt parkettgolv, köpt en ny spis, köpt nya torkhissar och 2 nya blandare till badrum.

PM

Vi har även lagat en del saker i hyresgästernas lägenheter som gått sönder, men det är normalt underhåll.

Vi fick en vattenläcka i Onsalas källare som visade sig vara ett stopp i avloppet för att ett avloppsrör under källargolvet gått sönder. I samband med detta kollades de övriga avloppsrören och ett till trasigt avlopp hittades. Båda två avloppen är nu lagade och ledningen för avloppet som går under källargolvet är filmad. Den ser bra ut.

Föreningen hade under våren och hösten container för grovsopor till de boende.

Vi har löpande under året skickat ut infoblad till de boende.

Under året har 6 lägenheter bytt ägare.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 95 st. Under året har 9 st tillkommit och 11 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 93 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Det är även de som sköter våra hyresförhandlingar mot hyresgästföreningen för hyresrätterna.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Växthuset Utveckling AB.

mn

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 354	4 438	4 506	4 477
Resultat efter fin. poster (tkr)	-137	-38	-9	30
Soliditet (%)	73,8	71,5	61,4	61,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	52 329 300	12 221 380	1 300 062	-7 827 614	-37 528	57 985 600
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			189 756	-189 756		
Balanseras i ny räkning				-37 528	37 528	
Årets resultat					-137 223	-137 224
Belopp vid årets utgång	52 329 300	12 221 380	1 489 818	-8 054 898	-137 223	57 848 376

nn

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 054 898
Årets resultat	-137 224
Totalt	-8 192 122

Avsättning till yttre fond	189 756
Uttag ur yttre fond	-152 750
Balanseras i ny räkning	-8 229 128
Summa	-8 192 122

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

pat

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 354 393	4 438 109
Övriga rörelseintäkter	3	31 893	111 270
Summa rörelseintäkter		4 386 286	4 549 379
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 130 456	-3 020 058
Övriga externa kostnader	5	-14 996	-60 514
Personalkostnader och arvoden	6	-170 722	-164 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 910	-900 708
Summa rörelsekostnader		-4 220 084	-4 145 850
Rörelseresultat		166 202	403 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 917	12 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 343	-453 505
Summa finansiella poster		-303 426	-441 058
Resultat efter finansiella poster		-137 224	-37 529
Resultat före skatt		-137 224	-37 529
Årets resultat		-137 223	-37 528

LN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 033 406	75 934 114
Inventarier, maskiner och installationer	8	28 817	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 062 223	75 934 114
Summa anläggningstillgångar		75 062 223	75 934 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66 689	28 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 217	158 776
Summa kortfristiga fordringar		232 906	186 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 053 679	4 967 908
Summa kassa och bank		3 053 679	4 967 908
Summa omsättningstillgångar		3 286 585	5 154 867
SUMMA TILLGÅNGAR		78 348 808	81 088 981

100

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 550 680	64 550 680
Fond för yttre underhåll		1 489 818	1 300 062
Summa bundet eget kapital		66 040 498	65 850 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 054 898	-7 827 614
Årets resultat		-137 223	-37 528
Summa fritt eget kapital		-8 192 121	-7 865 142
Summa eget kapital		57 848 377	57 985 600
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 680 943	19 047 452
Summa långfristiga skulder		4 680 943	19 047 452
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	14 820 000	3 220 732
Leverantörsskulder		269 207	400 227
Skatteskulder		0	9 729
Övriga skulder		21 297	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		708 984	425 241
Summa kortfristiga skulder		15 819 488	4 055 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 348 808	81 088 981

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	25-40%	(25-40%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

mm

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 241 565	3 081 207
Hyror	1 078 909	1 320 456
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 044	15 923
Övriga hyresintäkter	16 875	20 523
	4 354 393	4 438 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	95 683
Övrigt	31 893	15 587
Summa	31 893	111 270

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	138 611	119 470
Städning	48 093	50 693
Tillsyn, besiktning, kontroller	133 840	15 606
Trädgårdsskötsel	619	0
Snöröjning	39 164	32 823
Reparationer	183 309	232 050
El	164 207	149 358
Uppvärmning	930 804	968 297
Vatten	210 218	197 517
Sophämtning	155 080	146 121
Försäkringspremie	85 491	98 704
Tomträttsavgäld	384 350	278 450
Fastighetsavgift bostäder	107 849	105 048
Fastighetsskatt lokaler	0	8 040
Övriga fastighetskostnader	9 245	16 504
Kabel-tv/Bredband/IT	147 389	150 058
Förvaltningsarvode ekonomi	126 756	123 665
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 020	6 718
Panter och överlåtelser	18 117	17 851
Juridiska åtgärder	7 711	25 506
Övriga externa tjänster	22 052	19 085
	2 913 925	2 761 564
Underhåll		
Bostäder	32 057	0
Gemensamma utrymmen	0	238 119
Tak	0	20 375
Fasader	152 750	
Gård	31 724	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 130 456	3 020 058

W

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 996	3 514
Konsultarvode	0	45 000
Revisionarvode	12 000	12 000
Summa	14 996	60 514

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	142 000	136 400
Lön	253	0
Sociala kostnader	28 469	28 170
	170 722	164 570

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
	83 827 372	83 827 372
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 893 258	-6 992 550
-Årets avskrivning enligt plan	-900 708	-900 708
	-8 793 966	-7 893 258
Redovisat värde vid årets slut	75 033 406	75 934 114
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 000 000	55 804 000
Mark	40 000 000	39 000 000
	104 000 000	94 804 000
Bostäder	104 000 000	94 000 000
Lokaler	0	804 000
	104 000 000	94 804 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 115	38 115
-Nyanskaffningar	32 019	
	70 134	38 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 115	-38 115
-Årets avskrivning enligt plan	-3 202	
	-41 317	-38 115
Redovisat värde vid årets slut	28 817	0

mw

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	714	754
Sparkonto	47 608	114 835
Sparkonto	2 001 502	3 823 543
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 003 855	1 028 776
Summa	3 053 679	4 967 908

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SBAB			0	0	2 540 750
SBAB	2023-04-26	1,83%	14 250 000	0	14 250 000
SBAB	2024-12-11	1,05%	4 680 943	-129 109	13 572 083
SBAB	rörligt lån	2,08%	570 000	-120 000	810 000
			19 500 943	-249 109	31 172 833
Varav långfristig del			4 680 943		
Varav kortfristig del			14 820 000		
			19 500 943		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 750 000	45 750 000
Summa ställda säkerheter	45 750 000	45 750 000

mn

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

an

Underskrifter

Stockholm 2023 -


Agneta Sidh


Ali Hussein


Britt-Marie Andrén


Nelson Peña Triana

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 -


Alkmini Neufeld
Av föreningen vald revisor



Ordinarie föreningsstämma, 2023
BRF Svärdsidan 1, org.nr 769607-8422
Östberga, Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd att verka som lekmannarevisor i bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, avger härmed efter fullgjort uppdrag, följande revisionsberättelse avseende föreningens verksamhetsår 2022.

Jag har genomgått vid styrelsens sammanträden förda protokoll, tagit del av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret, samt granskat årsredovisningen och bokföringen i sin helhet. Den ekonomiska förvaltningen har utförts i enlighet med träffat avtal mellan föreningen och Fastighetsägarna i Stockholm AB, med org.nr 556155-8205.

Föreningens styrelse har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningen är upprättad i enlighet med gällande, relevant lagstiftning. Mitt ansvarsområde, i egenskap av föreningens revisor, är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

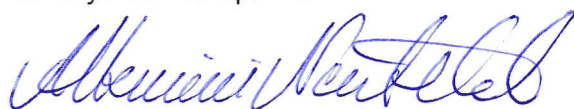
Jag anser att min revision ger rimlig grund för följande uttalanden:
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

I övrigt är förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför följande:

- att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen
- att den ordinarie föreningsstämman godkänner dispositionen av årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- att den ordinarie föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Danderyd den 18 april 2023



Alkmini Neufeld,
av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

WV



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- **Anläggningstillgångar** är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- **Omsättningstillgångar** är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- **Bundet eget kapital** är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- **Fritt eget kapital** är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- **Långfristiga skulder** är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- **Kortfristiga skulder** är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- **Ställda panter** avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- **Eventalförpliktelser** kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

fw