

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Svärdslijan  
Org nr: 7780001645



## Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Svärdsililjan

**Tid:** Onsdagen den 15 maj 2024 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 och Abdifatah Abdullahi Ali.
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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdsiljan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och ränte-kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 561% till 676%.

I resultatet ingår avskrivningar med 721 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 786 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	

TC

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	24	
Antal p-platser	53	

Total tomtarea 11 415 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 932 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 170 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 44 730 000 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 583 tkr och planerat underhåll för 425 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 680 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 283 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 69 610 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 320 tkr (391 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 870 tkr (315 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittliga kostnaden. Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, bl.a stamspolning	211 044
Huskropp utvändigt fasadunderhåll	159 459
Garage och p-platser byte 2 garageportar	54 136

TC

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	2025
Emelie Kjellberg	Sekreterare	2024
Walther Genberg	Vice ordförande	2025
Martina Berggren	Ledamot	2024
Veronica Lehtonen	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abdifatah Abdullahi Ali	Suppleant	2024
Anna-Karin Dahl	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB Förtroendevald revisor	2024
Henrik Svedberg		2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

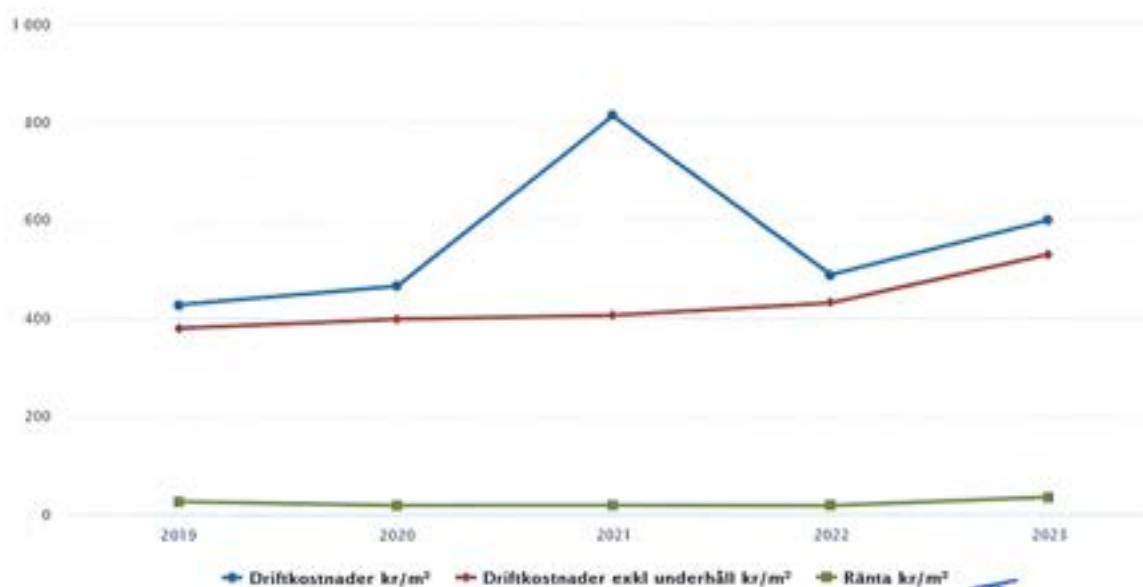
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

π

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 059	4 790	4 790	4 694	4 689
Resultat efter finansiella poster	65	328	-1 686	406	618
Årets resultat	65	328	-1 686	406	618
Resultat exkl avskrivningar	786	1049	-966	1126	1339
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 084 199	-827	-2 842	-744	-567
Balansomslutning	12 505	12 722	15 899	17 141	16 723
Årets kassaflöde kr	431 582	-2 490 568	-555 135	1 079 897	176 595
Soliditet %	48	46	35	42	41
Likviditet %	676	561	96	842	866
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	93	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	790	752	752	737	737
Driftkostnader kr/kvm	599	488	813	466	428
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	530	431	405	398	380
Energikostnad kr/kvm	258	251	233	212	213
Underhållsfond kr/kvm	1 828	1 591	1 341	1 442	1 202
Sparande kr/kvm	198	229	249	252	267
Ränta kr/kvm	35	17	18	19	27
Skuldsättning kr/kvm	899	920	1 415	1 440	1 465
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	947	1 455	1 481	1 507
Räntekänslighet %	1,2	1,3	1,9	2,0	2,0



TL



## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

TL

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 600	358 620	0	9 710 472	-4 645 412	327 972
Disposition enl. årsstämmobeslut					327 972	-327 972
Reservering underhållsfond				1 870 000	-1 870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-424 638	424 638	
Årets resultat						65 120
Vid årets slut	160 600	358 620	0	11 155 834	-5 762 802	65 120

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 317 440
Årets resultat	65 120
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	424 638
<b>Summa</b>	<b>-5 697 683</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 697 683**

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

*TL*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 059 068	4 790 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298 953	27 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 358 021</b>	<b>4 817 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 656 590	-2 975 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 534	-603 590
Personalkostnader	Not 6	-138 289	-116 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 682	-720 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 169 094</b>	<b>-4 416 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 927</b>	<b>401 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87 409	33 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 217	-106 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 808</b>	<b>-73 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 120</b>	<b>327 972</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>65 120</b>	<b>327 972</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	4 561 274	5 281 956
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 561 274</b>	<b>5 281 956</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 561 274</b>	<b>5 281 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	15 858	-4 126
Övriga fordringar	Not 12	311 217	295 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	322 493	286 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>649 568</b>	<b>577 596</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 378 650	2 378 650
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 378 650</b>	<b>2 378 650</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 915 773	4 484 190
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 915 773</b>	<b>4 484 190</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 943 990</b>	<b>7 440 436</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 505 264</b>	<b>12 722 392</b>

π

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		519 220	519 220
Fond för yttre underhåll		11 155 834	9 710 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 675 054</b>	<b>10 229 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 762 802	-4 645 412
Årets resultat		65 120	327 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 697 683</b>	<b>-4 317 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 977 371</b>	<b>5 912 252</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 352 431	5 484 083
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 352 431</b>	<b>5 484 083</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	131 652	131 652
Leverantörsskulder	Not 17	188 601	359 415
Övriga skulder	Not 18	66 224	83 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	788 985	751 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 175 462</b>	<b>1 326 058</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 505 264</b>	<b>12 722 392</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	65 120	327 972
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	720 682	720 682
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>785 801</b>	<b>1 048 654</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-71 972	-35 110
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-150 596	-486 134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>563 234</b>	<b>527 410</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-131 652	-3 017 978
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-131 652</b>	<b>-3 017 978</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>431 582</b>	<b>-2 490 568</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 862 840</b>	<b>9 353 408</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 294 422</b>	<b>6 862 840</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0 π

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

*π*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 683 576	4 460 520
Hyor, bostäder	1 750	3 000
Hyor, lokaler	107 882	96 924
Hyor, garage	136 404	123 948
Hyor, p-platser	154 872	124 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 887	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 529	-14 064
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 059 068</b>	<b>4 790 088</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	26 310	22 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-13
Erhållna statliga bidrag	47 869	0
Övriga rörelseintäkter	3 110	5 341
Försäkringsersättningar	221 660	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>298 953</b>	<b>27 470</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-424 638	-350 512
Reparationer	-583 222	-72 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 300	-139 300
Arrendeavgifter	-2 440	0
Försäkringspremier	-69 141	-60 960
Kabel- och digital-TV	-334 793	-302 173
Obligatoriska besiktningar	-26 636	-99 591
Bevakningskostnader	-16 914	-12 390
Snö- och halkbekämpning	-152 390	-90 241
Förbrukningsinventarier	-6 490	-4 032
Vatten	-184 585	-173 581
Fastighetsel	-306 778	-355 328
Uppvärmning	-1 084 047	-1 003 975
Sophantering och återvinning	-172 741	-181 306
Förvaltningsarvode drift	-152 474	-129 465
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 656 590</b>	<b>-2 975 301</b>

TL

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-550 005	-521 274
Lokalkostnader	0	-2 913
IT-kostnader	-16 088	-21 476
Arvode, yrkesrevisorer	-14 250	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-26 628	-16 410
Kreditupplysningar	-7 722	-6 754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 605	-19 009
Telefon och porto	-3 555	-1 854
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	0
Bankkostnader	-3 672	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-653 534</b>	<b>-603 590</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	0
Sammanträdesarvoden	-55 600	-91 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 125
Sociala kostnader	-30 189	-23 461
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-138 289</b>	<b>-116 806</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-720 682</b>	<b>-720 682</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 490	4 868
Ränteintäkter från likviditetsplacering	53 927	27 580
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	159	488
Övriga ränteintäkter	2 834	294
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>87 409</b>	<b>33 231</b>

*TL*

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 217	-106 251
Övriga finansiella kostnader	0	-188
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-211 217</b>	<b>-106 439</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 672 800	3 672 800
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	24 337 693	24 337 693
	<b>28 126 693</b>	<b>28 126 693</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 126 693</b>	<b>28 126 693</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-3 672 800	-3 672 800
Tillkommande utgifter	-19 171 937	-18 451 255
	<b>-22 844 737</b>	<b>-22 124 055</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-720 682	-720 682
	<b>-720 682</b>	<b>-720 682</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-23 565 419</b>	<b>-22 844 737</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>4 561 274</b>	<b>5 281 956</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	4 445 074	5 165 756

**Taxeringsvärden**

Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	730 000	730 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>44 730 000</b>	<b>44 730 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	32 730 000	32 730 000
--	------------	------------

*varav mark*

	12 000 000	12 000 000
--	------------	------------





**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 858	-4 126
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>15 858</b>	<b>-4 126</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	9 673	9 673
Skattekonto	79 884	285 965
Andra kortfristiga fordringar	221 660	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>311 217</b>	<b>295 638</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 928	68 273
Förutbetalda driftkostnader	3 499	3 499
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 375	130 318
Förutbetald renhållning	248	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	89 125	83 698
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 319	296
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>322 493</b>	<b>286 084</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 378 650</b>	<b>2 378 650</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 642 487	3 612 540
Transaktionskonto	1 273 286	871 651
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 915 773</b>	<b>4 484 190</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 484 083	5 615 735
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 652	-131 652
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 352 431</b>	<b>5 484 083</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-10-30	2 108 860,00	0,00	73 152,00	2 035 708,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-12-01	3 506 875,00	0,00	58 500,00	3 448 375,00
<b>Summa</b>			<b>5 615 735,00</b>	<b>0,00</b>	<b>131 652,00</b>	<b>5 484 083,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 131 652 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 484 083 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	188 601	359 415
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>188 601</b>	<b>359 415</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	64 469	71 582
Skuld sociala avgifter och skatter	1 755	1 955
Clearing	0	10 102
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>66 224</b>	<b>83 639</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 400	13 000
Upplupna räntekostnader	23 429	24 302
Upplupna driftskostnader	78 912	69 538
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 862	0
Upplupna elkostnader	30 268	52 782
Upplupna vattenavgifter	16 347	14 824
Upplupna värmekostnader	145 125	138 291
Upplupna kostnader för renhållning	753	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	0
Upplupna styrelsearvoden	44 660	58 045
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 067	4 773
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 162	375 797
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>788 985</b>	<b>751 352</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 335 400	21 335 400

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

TL

**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2024-04-09

Ort och datum



Björn Thornström



Emelie Kjellberg



Walther Genberg



Martina Berggren



Veronica Lehtonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Henrik Svedberg  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Svärdsålan, org.nr. 778000-1645

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdsålan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

### Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Majgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått under året har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision.

### 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsmed 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 Svärdsålan för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 den 15/4-2024



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Henrik Svedberg  
Av föreningen vald revisor

---

# 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- 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 skuldyngd 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.

### **Arsavgift**

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 22 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 planliga 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 Svärdsiljan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Svärdsiljan 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](http://www.riksbyggen.se)

