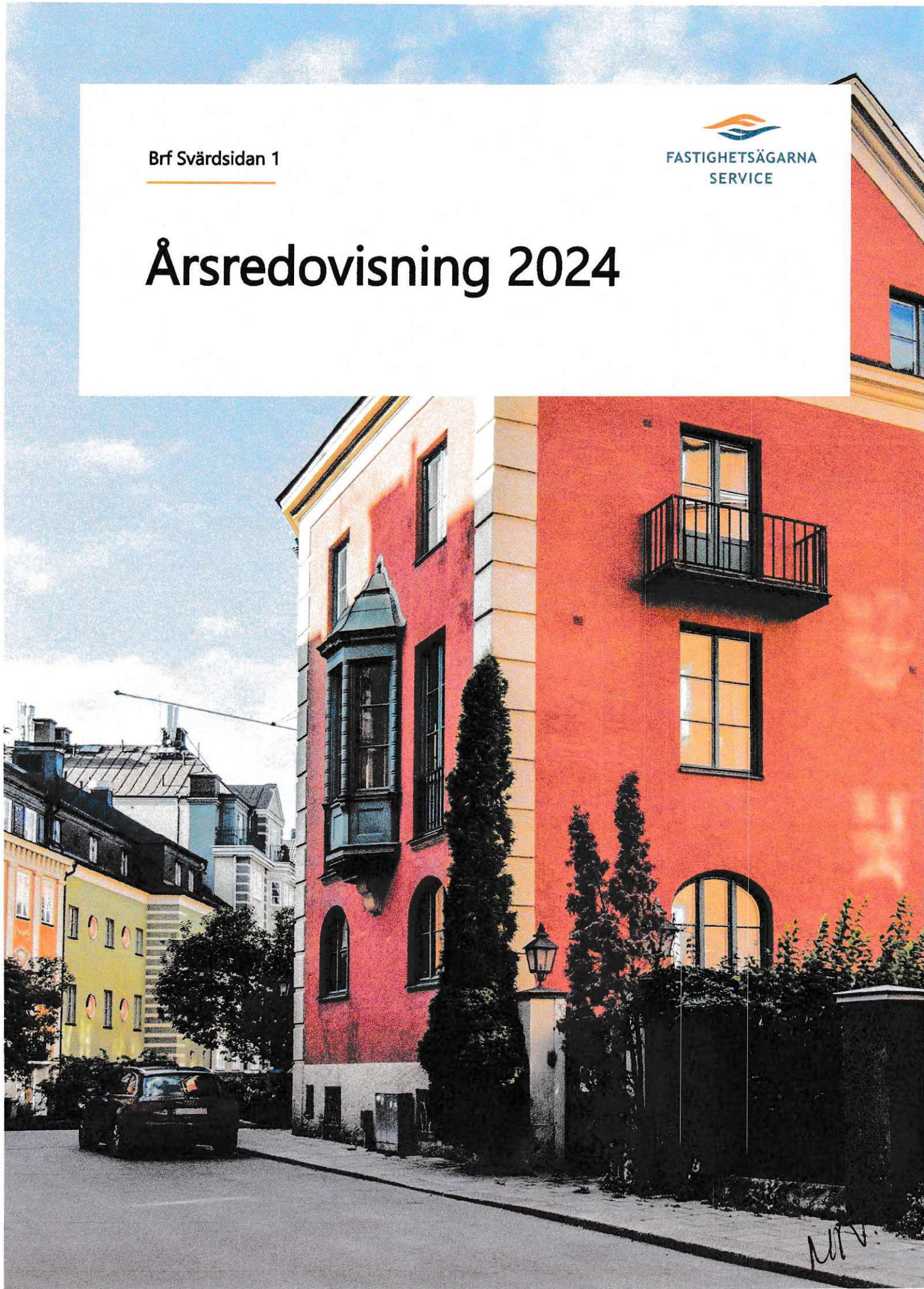


Brf Svärdsidan 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för
Brf Svärdsidan 1
769607-8422

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1 (769607-8422) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-- 2024-12-31.

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 2023-10-30 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-13. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning

Nelson Pena	Ordförande
Alexander Bredelius	Sekreterare
Britt-Marie Andrén	Kassör
Zehvada Ljajic	Ledamot
Hashim Said	Ledamot
Angelica Novak	Suppleant
Jenny Vahlström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hashim Said, Nelson Pena och Alexander Bredelius

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mini Neufeld, vald vid föreningsstämman.

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
2023	3 st kärlskåp för matavfallssortering inköpta
2024	Stamspolning, samtliga avloppsstammar
2024	Installerat belysning i pergolan vid grillplatsen samt eluttag vid flaggstången
2024	Byte av frekvensstyrningen i alla 3 hissarna samt en hissdator

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

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 6 procent.

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 2,5 %

Under 2025 planerar föreningen 4,0 % avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra tak är besiktigade och beräknas ha en livslängd på ca 10 år. Det var en skada på ett av taken som åtgärdades i samband med besiktningen.

Vi har installerat lampor vid grillen för att öka trivseln och säkerheten där. Även flaggstången har fått uttag för el monterat.

Till våra hyresgäster har vi under året köpt en torktumlare. Vi har även lagat en del saker i hyresgästernas lägenheter som gått sönder, men det är normalt underhåll.

110:ans fasad har även i år lagats då det var nya sprickor i fasaden

Vi har även haft problem med hissarna som krävt lite större reparationer. Bl.a fick vi byta frekvensstyrning först på 96:ans hiss och lite senare under året även på 7;ans och 110:ans hissar. Även en hissdator fick bytas ut.

Alla avloppsstammar har högtrycksspolats och i samband med det så uppstod en vattenläcka. 2 lägenheter blev drabbade. Detta har anmälts till vårt försäkringsbolag som utreder vem som har ansvaret för skadan.

Soporna vid 7:an har minskat och vi har gått från 5 tömda kärl i veckan till 3 tömda kärl.

Vi har löst ett lån på 370 000 kr. Vi har även satt om lånet på 4 453 453 kr till rörlig ränta.

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 4 lägenheter bytt ägare. 1 lägenhet har överlåtits.

En av våra hyresgäster har avlidit så den lägenheten kommer att säljas i början av 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 89 st. Under året har 8 st tillkommit och 5 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 92 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. Det är även Växthuset Utveckling AB som sköter om snöröjning och sandning av gårdar och vägar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 663	4 562	4354	4438
Resultat efter fin. poster (tkr)	-577	-48	-137	-137
Soliditet (%)	74,3	74,1	73,8	71,5
Årsavgifter kr/kvm	701	683		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 246	3 348		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 710	3 826		
Räntekänslighet %	5%	6%		
Energikostnad kr/kvm	275	257		
Sparande per kvm	103	153		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75%	74%		

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

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	1 526 824	-8 229 128	-47 944	57 800 432

Resultatdisposition enl föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			189 756	-189 756		
Balanseras i ny räkning				-47 944	47 944	
Årets resultat					-576 590	-576 590
Belopp vid årets utgång	52 329 300	12 221 380	1 716 580	-8 466 828	-576 590	57 223 842

Handwritten signature

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 466 828
Årets resultat	<u>-576 590</u>
Totalt	-9 043 418
Avsättning till yttre fond	189 756
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-9 233 174</u>
Summa	-9 043 418

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 662 987	4 562 306
Övriga rörelseintäkter	3	<u>29 627</u>	<u>61 546</u>
Summa rörelseintäkter		4 692 614	4 623 852
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 571 424	-3 086 209
Övriga externa kostnader	5	-27 780	-3 821
Personalkostnader och arvoden	6	-150 035	-129 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-903 913</u>	<u>-903 912</u>
Summa rörelsekostnader		-4 653 152	-4 123 528
Rörelseresultat		39 462	500 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 848	70 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-714 900</u>	<u>-618 599</u>
Summa finansiella poster		-616 052	-548 267
Resultat efter finansiella poster		-576 590	-47 943
Resultat före skatt		-576 590	-47 943
Årets resultat		-576 590	-47 944

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 231 987	74 132 698
Inventarier, maskiner och installationer	8	22 411	25 613
Summa materiella anläggningstillgångar		73 254 398	74 158 311
Summa anläggningstillgångar		73 254 398	74 158 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		231	-
Övriga fordringar		35 885	74 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 302	198 697
Summa kortfristiga fordringar		191 418	273 620
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 609 126	3 564 358
Summa kassa och bank		3 609 126	3 564 358
Summa omsättningstillgångar		3 800 544	3 837 978
SUMMA TILLGÅNGAR		77 054 942	77 996 289

rw

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 550 680	64 550 680
Fond för yttre underhåll		1 716 580	1 526 824
Summa bundet eget kapital		66 267 260	66 077 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 466 828	-8 229 128
Årets resultat		-576 590	-47 944
Summa fritt eget kapital		-9 043 418	-8 277 072
Summa eget kapital		57 223 842	57 800 432
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	18 668 301	19 254 824
Leverantörsskulder		333 942	443 243
Skatteskulder		3 882	971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 975	496 819
Summa kortfristiga skulder		19 831 100	20 195 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 054 942	77 996 289

MN

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	39 462	500 323
Avskrivningar	903 913	903 912
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-616 052</u>	<u>-548 267</u>
	<u>327 323</u>	<u>855 968</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 323	855 968
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-231	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	82 432	-40 713
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-109 301	174 036
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>331 068</u>	<u>-232 492</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 291	756 799
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-586 523</u>	<u>-246 119</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-586 523	-246 119
Årets kassaflöde	44 768	510 680
Likvida medel vid årets början	3 564 358	3 053 679
Likvida medel vid årets slut	3 609 126	3 564 359

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 20,6 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 parentes)

<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.

KAN

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	3 525 946	3 439 107
Hyror	1 114 942	1 097 238
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 397	13 658
Övriga hyresintäkter	7 702	12 303
Summa	4 662 987	4 562 306

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	29 627	61 546
Summa	29 627	61 546

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	150 366	131 797
Städning	50 642	53 867
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 684	16 951
Trädgårdsskötsel	109	742
Snöröjning	53 800	44 994
Reparationer	287 573	137 169
El	218 899	210 553
Uppvärmning	1 012 305	1 006 267
Vatten	350 654	258 807
Sophämtning	172 285	212 286
Försäkringspremie	106 722	96 304
Tomträttsavgäld	395 000	395 000
Fastighetsavgift bostäder	115 731	112 819
Övriga fastighetskostnader	17 899	30 152
Kabel-tv/Bredband/IT	168 461	155 409
Förvaltningsarvode ekonomi	139 857	133 652
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 848	480
Panter och överlåtelse	11 818	22 313
Juridiska åtgärder	9 035	8 482
Övriga externa tjänster	18 803	32 557
	3 305 491	3 060 601
Underhåll		
Bostäder	12 448	25 608
VA/Sanitet	86 406	-
Hissar	108 594	-
Mark	58 485	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 571 424	3 086 209

Handwritten signature

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Porto / Telefon	3 780	3 821
Revisionarvode	24 000	-
Summa	27 780	3 821

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	119 600	105 000
Sociala kostnader	30 435	24 586
Summa	150 035	129 586
Föreningen har ingen anställd personal		

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	80 194 900	80 194 900
-Ombyggnad	3 632 472	3 632 472
	83 827 372	83 827 372
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 694 674	-8 793 966
-Årets avskrivning enligt plan	-900 711	-900 708
	-10 595 385	-9 694 674
Redovisat värde vid årets slut	73 231 987	74 132 698
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 000 000	64 000 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	104 000 000	104 000 000
Bostäder	104 000 000	104 000 000
	104 000 000	104 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 134	70 134
	70 134	70 134
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 521	-41 317
-Årets avskrivning enligt plan	-3 202	-3 204
	-47 723	-44 521
Redovisat värde vid årets slut	22 411	25 613

MAN

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	463	662
Sparkonto	32 185	44 226
Sparkonto	2 594 927	2 733 987
Avräkningskonto Fastighetsägarna	981 551	785 483
Summa	3 609 126	3 564 358

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2025-04-08	3,90%	14 250 000	-	14 250 000
SBAB	2025-12-11	3,28%	4 418 301	-136 523	4 554 824
SBAB			-	-450 000	450 000
			18 668 301	-586 523	19 254 824
Varav långfristig del			-		
Varav kortfristig del			18 668 301		
			18 668 301		

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

	2024-12-31	2023-12-31
<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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

pan

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

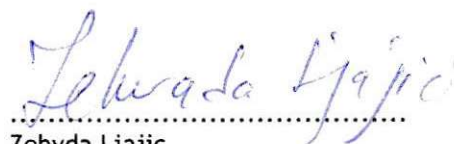
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2025 - 04-08



Alexander Bredelius



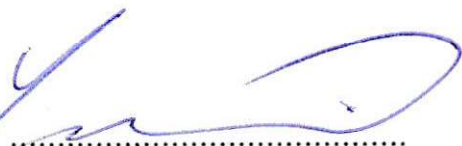
Zehvda Ljajic



Britt-Marie Andrén



Nelson Peña Triana



Hashim Said

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-



Alkmini Neufeld
Av föreningen vald revisor

Ordinarie föreningsstämma, 2025
BRF Svärdsidan 1, org.nr 769607-8422
Östberga, Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, av årsmötet utsedd att verka som lekmannarevisor i bostadsrättsföreningen Svärdsidan 1, avger härmed efter fullgjort uppdrag, följande revisionsberättelse avseende föreningens verksamhetsår 2024.

Jag har genomgått vid styrelsens sammanträden förda protokoll, tagit del av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret, samt granskat bokföringen i sin helhet och årsredovisningen likaså.

Den ekonomiska förvaltningen har trots en utmanade situation med Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare under det gånga räkenskapsåret utförts i enlighet med träffat avtal mellan föreningen och Fastighetsägarna i Stockholm AB, med org.nr 556155-8205, detta till stor del tack vara styrelsens kassörs idoga och uppmärksamma arbete.

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.

Min revision av underlagen ger därför rimlig grund för följande uttalanden:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 2024.

Danderyd den 17 april 2025



Alkmini Neufeld,
av föreningen vald revisor