



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf BoKlok Svärdet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Svärdet med säte i Gävle org.nr. 769635-8394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemlingby 73:1	2018-01-04	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 850

Totalt 39 objekt **2 850**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 15 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gävle Hemlingby GA:27	G:A		1 / 2	Grönytor, Hårdgjorda ytor, Sophus, Cykelställ, Motorvärmare, Fristående utomhusbelysning, Markskåp/mätare för el, Övrig utrustning, Kablar mm

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Niklas Nannebro	Ordförande	2021-10-11
Johan Westin	Ledamot	2024-03-06
Lars Thomas Hargsten	Ledamot	2024-03-06
Sandra Göthe	Ledamot	2023-09-21
Sara Lundén	Ledamot	2024-06-16
Leif Jansson	Suppleant	2023-09-21
Hans Mosell	Suppleant	2020-11-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Nannebro, Sandra Göthe, Johan Westin och Leif Jansson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer har varit: Richard Ohlsson vald på stämman med Oscar Rosdahl som suppleant - revisorer hos Borevision.

Valberedning har varit: Ing-Britt Nilsson (sammankallande) och Jan Axelsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-21.
Garantierna har gått ut och föreningen har tagit över ansvar för fastigheterna.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Förprojektering laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga planerade åtgärder de närmaste fem åren.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	290	264	249	290
Skuldsättning, kr/kvm	12 261	12 302	12 456	12 589	12 765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 261	12 302	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	16	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	157	145	158	139	119
Årsavgifter, kr/kvm	859	749	697	683	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	932	824	762	747	730
Nettoomsättning, tkr	2 655	2 334	2 173	2 128	2 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-165	49	-51	-81	35
Soliditet, %	63	63	63	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 900 909 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	60 310 000	0	0	60 310 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	574 000	0	116 280	690 280
S:a bundet eget kapital, kr	60 884 000	0	116 280	61 000 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-807 495	48 928	-116 280	-874 847
Årets resultat, kr	48 928	-48 928	-164 898	-164 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-758 567	0	-281 178	-1 039 745
S:a eget kapital, kr	60 125 433	0	-164 898	59 960 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 280 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 655 025	2 333 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 694
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 655 025	2 349 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 041 068	-927 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 275	-107 612
Personalkostnader	Not 6	-73 332	-61 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-791 930	-791 930
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 048 605	-1 888 534
RÖRELSERESULTAT		606 420	460 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60 965	13 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 282	-425 955
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-771 318	-411 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 898	48 928
ÅRETS RESULTAT		-164 898	48 928

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	92 091 420	92 883 350
Summa materiella anläggningstillgångar		92 091 420	92 883 350
Summa anläggningstillgångar		92 091 420	92 883 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-402	-55
Övriga fordringar	Not 9	869 992	1 233 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 692	68 711
Summa kortfristiga fordringar		920 282	1 302 492
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 356 966	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 356 966	1 500 000
Kassa och bank	Not 12	208 877	63 135
Summa kassa och bank		208 877	63 135
Summa omsättningstillgångar		3 486 125	2 865 627
SUMMA TILLGÅNGAR		95 577 545	95 748 977

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 310 000	60 310 000
Fond för yttre underhåll	690 280	574 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	61 000 280	60 884 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-874 847	-807 495
Årets resultat	-164 898	48 928
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 039 744	-758 567
Summa eget kapital	59 960 536	60 125 433
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 34 943 284	11 638 480
<i>Summa långfristiga skulder</i>	34 943 284	11 638 480
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	23 422 364
Leverantörsskulder	79 778	26 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 22 057	49 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 571 891	486 449
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	673 726	23 985 064
Summa skulder	35 617 010	35 623 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 577 545	95 748 977

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	606 420	460 926
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	791 930	791 930
	1 398 350	1 252 856
Erhållen ränta	61 645	7 624
Erlagd ränta	-720 244	-322 461
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	739 750	938 019
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	162 171	-130 860
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 013	64 813
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	900 909	871 972
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-117 560	-439 780
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-117 560	-439 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	783 349	432 192
Likvida medel vid årets början	2 652 411	2 220 219
Likvida medel vid årets slut	3 435 760	2 652 411
	783 349	432 192

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 447 388	2 135 520
Hysesintäkt garage och bilplatser	190 400	182 950
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 702	11 122
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 535	4 175
	2 655 025	2 333 767
I Årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten och TV/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	0	15 694
	0	15 694
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-56 216	-38 876
El	-82 580	-87 424
Uppvärmning	-198 664	-182 641
Vatten	-167 452	-144 101
Renhållning	-72 641	-89 616
TV, bredband, iptelefoni	-141 982	-113 018
Obligatoriska besiktningar	-19 500	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 915	-25 951
Förvaltningskostnader	-213 937	-193 745
Försäkringar	-49 244	-45 294
Övriga driftskostnader	-11 937	-7 162
	-1 041 068	-927 826
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 000	-20 819
Övriga förvaltningskostnader	-83 919	-74 177
Kostnader överlåtelse och panter	-16 038	-12 117
Föreningsverksamhet	-9 335	-500
Kontorsutrustning och -material	-3 984	0
	-142 275	-107 612
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-52 500	-48 300
Övriga arvoden	-6 250	0
Sociala avgifter	-14 582	-12 866
	-73 332	-61 166
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-791 930	-791 930
	-791 930	-791 930

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

79 193 000

79 193 000

Ingående anskaffningsvärde mark

17 650 000

17 650 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**96 843 000****96 843 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 959 650

-3 167 720

Årets avskrivningar byggnader

-791 930

-791 930

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 751 580****-3 959 650****Utgående redovisat värde****92 091 420****92 883 350**

Redovisade värden byggnader

74 441 420

75 233 350

Redovisade värden mark

17 650 000

17 650 000

Fastighetsbeteckning: Hemlingby 73:1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

2019

52 000 000

8 800 000

60 800 000

60 800 000

52 000 000**8 800 000****60 800 000****60 800 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

36 563 000

36 563 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**36 563 000****36 563 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

869 917

1 089 276

Skattekonto

75

144 562

Övrig skattefordran

0

-2

869 992**1 233 836****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

21 306

19 416

Förutbetalad HSB avtal

18 223

37 452

Förutbetalad SBC avtal

5 510

5 510

Upplupna ränteintäkter

5 653

6 333

50 692**68 711**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2025-03-16	800 000	0
Handelsbanken placering	2,55%	2025-02-17	1 556 966	1 500 000
			2 356 966	1 500 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken e-kapitalkonto	6 597	6 597
Handelsbanken affärskonto	200 080	56 538
	208 877	63 135

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Gävle City	4,40%	2028-09-30	11 638 480	117 560
Handelsbanken Gävle City	2,57%	2027-09-30	11 760 000	0
Handelsbanken Gävle City	2,68%	2029-09-30	11 544 804	0
			34 943 284	117 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 825 724**

Nästa års amortering av långfristig skuld 117 560
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **117 560**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,22%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 470 240
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 355 484

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	14 488
Arbetsgivaravgifter	0	12 866
Övriga kortfristiga skulder	22 057	22 057
	22 057	49 411

2024-12-31 2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snöröjning	5 700	13 750
Upplupen fjärrvärme	34 554	47 554
Upplupen renhållning	419	2 323
Upplupen el	9 560	23 717
Upplupna räntekostnader	278 086	166 048
Upplupen revision	23 000	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	216 359	209 737
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 213	7 320
	571 891	486 449

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Johan Westin

Lars Thomas Hargsten

Niklas Nannebro

Sandra Göthe

Sara Lundén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Ohlsson - BoRevision i Sverige AB
Revisor vald på föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Svärdet , org.nr. 769635-8394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Svärdet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Svärdet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf BoKlok Svärdet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS NANNEBRO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:56:56



SANDRA GÖTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:32:53



LARS THOMAS HARGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:26:03



JOHAN WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:56:30



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:39:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf BoKlok Svärdet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:42:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.