

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Svärdsliljan 1 i Eskilstuna

769633-7901

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2017 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 september 2017. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

På fastigheten Eskilstuna Svärdsiljan 1 har den befintliga verkstads och kontorsfastigheten byggts om till 13 st lägenheter och därtill byggts en radhusbyggnad, innefattandes 4 lägenheter, samt ett enplanshus, bestående av 2 lägenheter.

Föreningen har förvärvat fastigheten 2020 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Inflyttning påbörjades i juni 2019.

Fastigheten Eskilstuna Svärdsiljan 1 är belägen på Köpmangatan 7 i Eskilstuna.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft fem stycken styrelsemöten. Ordinarie årsstämman hölls den 2024-06-02.

Underhåll av fastigheten har i huvudsak genomförts som garantiarbeten av Ellfolk Bygg AB tom. den 2024-07-04

Därefter har underhållet utförts i egen regi.

Utbyte av samtliga laddplatser har genomförts av Lykil AB.

Bidrag av statliga pengar har sökts och blivit beviljat med utbetalning under 2025.

Hissbesiktning har utförts av Kone Hissar. Serviceavtal för löpande underhåll av hissen har tecknats med Kone Hissar.

Fastighetsskötsel har utförts av Gimlä Bygg och Förvaltning AB.

Elavtal tecknades med Skellefteå Kraft med fast pris bundet till 2025-07-31

Pant och överlåtelseavgift har höjts. Hyra för parkeringsplatser har höjts fom. juli månad

Antal lägenhetsöverlåtelser under året var fem stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 438	1 368	1 393	800
Resultat efter finansiella poster	-255	-361	-227	-571
Soliditet (%)	79	79	69	51
Lån per kvm kr/m2	11 202	11 281	11 305	0
Årsavgift per kvm bostadyta kr/m2	673	674	639	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 202	11 281	11 305	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	344	293	347	0
Räntekänslighet (%)	15	16	16	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	90	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	179	165	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 118 408	285 820	-1 687 638	-360 779	82 355 811
Disposition av föregående års resultat:			-360 779	360 779	0
Avsättning till yttre fond		142 910	-142 910		0
Årets resultat				-255 014	-255 014
Belopp vid årets utgång	84 118 408	428 730	-2 191 327	-255 014	82 100 797

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 191 327
årets förlust	-255 014
	-2 446 341
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	142 910
i ny räkning överföres	-2 589 251
	-2 446 341

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 437 821	1 367 623
Övriga rörelseintäkter		0	101 859
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 437 821	1 469 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-560 268	-642 485
Övriga externa kostnader		-39 907	-44 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-882 390	-882 390
Övriga rörelsekostnader		0	-31 600
Summa rörelsekostnader		-1 482 565	-1 600 829
Rörelseresultat		-44 744	-131 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 030	3 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 300	-232 936
Summa finansiella poster		-210 270	-229 432
Resultat efter finansiella poster		-255 014	-360 779
Resultat före skatt		-255 014	-360 779
Årets resultat		-255 014	-360 779

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

102 183 558

103 065 948

Summa materiella anläggningstillgångar

102 183 558

103 065 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

0

Summa anläggningstillgångar

102 183 558

103 065 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

310 501

280 062

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 435

41 333

Summa kortfristiga fordringar

352 936

321 395

Kassa och bank

Kassa och bank

1 113 561

709 500

Summa kassa och bank

1 113 561

709 500

Summa omsättningstillgångar

1 466 497

1 030 895

SUMMA TILLGÅNGAR

103 650 055

104 096 843

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 118 408	84 118 408
Fond för yttre underhåll		428 730	285 820
Summa bundet eget kapital		84 547 138	84 404 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 191 327	-1 687 638
Årets resultat		-255 014	-360 779
Summa fritt eget kapital		-2 446 341	-2 048 417
Summa eget kapital		82 100 797	82 355 811
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 976 500	21 126 500
Summa långfristiga skulder		20 976 500	21 126 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		66 318	45 551
Övriga skulder		1 618	1 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 822	417 363
Summa kortfristiga skulder		572 758	614 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 650 055	104 096 843

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-255 014	-360 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	882 390	913 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	627 376	553 211
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-30 439	-70 406
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 102	-4 794
Förändring av leverantörsskulder	20 767	-13 552
Förändring av kortfristiga skulder	-62 540	-10 016 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 062	-9 551 752
Investeringsverksamheten		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	10 106 170
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	88 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	10 194 570
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	404 062	492 818
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	709 500	216 682
Likvida medel vid årets slut	1 113 562	709 500

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnaderna sker på 120 år med en rak avskrivningsplan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 689 000	21 689 000
	21 689 000	21 689 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 206 865	1 217 736
Hyror garage och parkeringsplatser	62 600	54 000
	1 269 465	1 271 736

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Elkostnad	140 965	134 429
Värme	194 616	171 894
Vatten och avlopp	33 656	31 628
Städning och renhållning	85 671	113 853
Underhåll och reparationer	21 724	130 391
Försäkringspremie	29 435	22 477
Övriga kostnader fastighet	25 474	15 970
It-tjänster	28 727	21 842
	560 268	642 484

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 886 875	105 886 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 886 875	105 886 875
Ingående avskrivningar	-3 521 227	-2 638 837
Årets avskrivningar	-882 390	-882 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 403 617	-3 521 227
Utgående redovisat värde	101 483 258	102 365 648
Bokfört värde byggnader	101 483 258	102 365 648
Bokfört värde mark	700 300	700 300
	102 183 558	103 065 948

Not 5 Andelar i koncernföretag

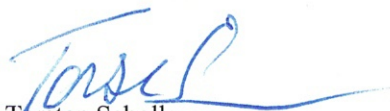
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	120 000
Försäljningar		-120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Eskilstuna den 6 maj 2025



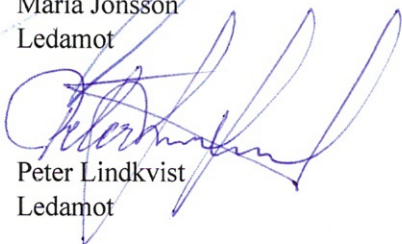
Helene Encrantz
Ledamot



Torsten Scholle
Ledamot

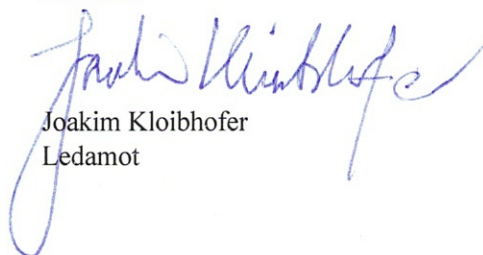


Maria Jonsson
Ledamot



Peter Lindkvist
Ledamot

Morgan Jansson
Ledamot



Joakim Kloibhofer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2025



Veronica Månsson
Revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i
Eskilstuna

769633-7901

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 15 juni 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Eskilstuna den 15 juni 2025

Torsten Scholle

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna
Org.nr 769633-7901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna 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 för föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna 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.

Kvicksund den 6 maj 2025



Veronica Månsson
Revisor