



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svärdsidan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svärdsidan 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 5 916 kvm. Byggnadernas totalyta är 5952 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bettan Ulla Elisabeth Söhr	Ordförande
Barbara Arredondo Gomez	Styrelseledamot
Dijana Fanedl	Styrelseledamot
Greg Michailos	Styrelseledamot
Kent Valdemar Gussel	Styrelseledamot
Patrik Simunovic	Styrelseledamot
Victor Awad Siljevik	Styrelseledamot

Valberedning

Viola Mattsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-20. Förslag på Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Hissunderhåll är genomförd
Underhåll av utemiljö
- 2023** ● Underhållsplan för hyreslägenheter har upprättats
Odlingsgrupp bildas, ordningsregler upprättats och godkänns av styrelsen
Hyreshöjning av parkeringsavgifter har genomförts
Hyreshöjning har genomförts
Tvättstugan upprustas med torkskåp
Besiktning av utomhusmiljö samt underhållsplan har upprättats
Besiktning av hyreslägenheter samt viss underhåll har genomförts
- 2021** ● Linjemålning P-platser
Byte belysning till LED - Detta innefattar loftgångar, entré, trapphus, fasad och i källare.
- 2020** ● Installation av laddstolpar för elbilar - Installation av laddstolpar för elbilar.
Spolning av stammar bottenvåning - Spolning av stammar för alla lägenheter på bottenvåning.
Byte viss gatubelysning - Byte av gamla stolpar vid bilväg till LED.
Målning dörrar - Målning av lägenhetsdörrar, hissfronter samt källaringångar.
Byte av postboxar, passersystem och bokningssystem för tvättstugan - Byte till digitala postboxar med tillhörande passersystem samt nytt bokningssystem för tvättstugan
Slutförande byte avlopp i bottenplatta - Slutförande av byte avloppsstammar.
Behandling av ekpartier - Slipning och oljning av ekpartier vid entréer samt loftgångar.
Fönster - Byte av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar till 3-glas fönster med persienner.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Förvaltning av utomhusmiljö	Växthuset Utveckling AB

Hissförvaltning	Kone
Löpande samarbete finansiering	Finopti AB
Teknisk Förvaltning	Växthuset Utveckling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 368 464	4 990 629	4 500 195	4 643 069
Resultat efter fin. poster	-1 099 137	-809 692	-369 459	-650 586
Soliditet (%)	46	46	47	47
Yttre fond	3 815 774	2 812 601	1 712 601	1 100 000
Taxeringsvärde	101 391 000	111 391 000	111 391 000	89 309 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	570	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	66,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 337	7 337	7 293	7 293
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 293	7 293	7 293	7 293
Sparande per kvm totalyta, kr	-58	7	64	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	50	62	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	151	139	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	127	89	76	70
Energikostnad per kvm totalyta, kr	358	290	276	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	1,52	0,82	-
Räntekänslighet (%)	12,03	12,87	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror dels på att de löpande kostnaderna har höjts och att även räntorna på våra lån har höjts

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	51 220 550	-	625 980	51 846 530
Upplåtelseavgifter	10 931 945	-	1 034 020	11 965 965
Fond, yttre underhåll	2 812 601	-	1 003 173	3 815 774
Balanserat resultat	-26 371 973	-809 692	-1 003 173	-28 184 839
Årets resultat	-809 692	809 692	-1 099 137	-1 099 137
Eget kapital	37 783 430	0	560 863	38 344 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 184 839
Årets resultat	-1 099 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 003 173
Totalt	-29 283 976
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-29 283 976

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 368 467	4 990 629
Övriga rörelseintäkter	3	0	66 610
Summa rörelseintäkter		5 368 467	5 057 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 721 946	-4 001 422
Övriga externa kostnader	9	-427 279	-369 075
Personalkostnader	10	-149 386	-142 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-754 452	-754 452
Summa rörelsekostnader		-5 053 063	-5 267 393
RÖRELSERESULTAT		315 404	-210 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 475	59 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 486 016	-659 185
Summa finansiella poster		-1 414 541	-599 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 099 137	-809 692
ÅRETS RESULTAT		-1 099 137	-809 692

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	75 254 782	76 009 234
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 254 782	76 009 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 254 782	76 009 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101 126	72 027
Övriga fordringar	14	76 904	64 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	239 314	0
Summa kortfristiga fordringar		417 344	136 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 321	16 026
SBC klientmedel i SHB		7 276 233	5 711 817
Summa kassa och bank		7 292 554	5 727 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 709 898	5 863 990
SUMMA TILLGÅNGAR		82 964 680	81 873 224

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 812 495	62 152 495
Fond för yttre underhåll		3 815 774	2 812 601
Summa bundet eget kapital		67 628 269	64 965 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 184 839	-26 371 973
Årets resultat		-1 099 137	-809 692
Summa fritt eget kapital		-29 283 976	-27 181 666
SUMMA EGET KAPITAL		38 344 293	37 783 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	32 405 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		32 405 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 000 000	32 405 000
Leverantörsskulder		395 518	257 441
Skatteskulder		7 921	18 456
Övriga kortfristiga skulder		10 338	11 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	801 610	397 370
Summa kortfristiga skulder		12 215 387	33 089 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 964 680	81 873 224

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	315 404	-210 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	754 452	754 452
	1 069 856	544 298
Erhållen ränta	71 518	59 647
Erlagd ränta	-1 383 473	-674 418
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-242 099	-70 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-281 197	21 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	428 008	-49 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 289	-98 638
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 660 000	0
Upptagna lån	11 005 000	0
Amortering av lån	-11 005 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 660 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 564 711	-98 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 727 843	5 826 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 292 554	5 727 843

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svärdsidan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 - 3,33 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 549 577	3 318 531
Hysesintäkter bostäder	963 108	998 214
Hysesintäkter lokaler	24 430	33 000
Hysesintäkter lokaler, moms	19 560	19 560
Hysesintäkter p-plats	190 650	195 100
Hysesintäkter p-plats, moms	107 500	85 873
Bredband	59 786	59 148
Elintäkter laddstolpe moms	33 948	10 503
Dröjsmålsränta	0	171
Pantsättningsavgift	6 303	1 575
Överlåtelseavgift	8 478	5 147
Administrativ avgift	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader	403 654	263 806
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	5 368 467	4 990 629

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	61 169
Övriga intäkter	0	5 441
Summa	0	66 610

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	124 959	53 681
Fastighetsskötsel utöver avtal	61 463	178 660
Fastighetsskötsel gård enl avtal	89 568	49 167
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	74 180	24 607
Städning enligt avtal	67 166	96 498
Hissbesiktning	7 291	10 792
Brandskydd	25 157	24 243
Gårdkostnader	4 659	3 681
Gemensamma utrymmen	675	2 760
Garage/parkering	200	0
Snöröjning/sandning	48 345	73 492
Serviceavtal	8 451	59 047
Förbrukningsmaterial	15 572	16 779
Summa	527 687	593 407

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	28 056	0
Trapphus/port/entr	0	1 662
Dörrar och lås/porttele	9 339	7 562
VVS	16 767	5 579
Elinstallationer	49 982	17 237
Hissar	52 863	246 587
Balkonger/altaner	950	950
Garage/parkering	1 047	5 747
Vattenskada	1 900	7 734
Skador/klotter/skadegörelse	4 373	0
Summa	165 275	293 058

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	96 827
Summa	0	96 827

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	264 764	300 048
Uppvärmning	1 107 976	896 663
Vatten	756 555	529 707
Sophämtning/renhållning	191 024	138 687
Summa	2 320 319	1 865 105

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 332	463 388
Självrisk	0	52 500
Tomträttsavgäld	402 100	402 100
Kabel-TV	18 177	23 150
Bredband	74 914	94 389
Fastighetsskatt	117 360	117 498
Korr. fastighetsskatt	-2 218	0
Summa	708 665	1 153 025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 215	1 316
Tele- och datakommunikation	13 722	7 137
Juridiska åtgärder	0	18 225
Inkassokostnader	6 018	3 756
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	25 723	413
Revisionsarvoden extern revisor	27 486	19 865
Styrelseomkostnader	9 454	4 759
Fritids och trivselkostnader	3 332	865
Föreningskostnader	30 715	23 688
Förvaltningsarvode enl avtal	177 288	170 159
Överlåtelsekostnad	10 028	5 514
Pantsättningskostnad	9 455	788
Administration	10 860	45 619
Konsultkostnader	100 982	60 112
Bostadsrätterna Sverige	0	6 860
Summa	427 279	369 075

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 601	109 830
Arbetsgivaravgifter	34 785	32 614
Summa	149 386	142 444

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 485 468	658 752
Dröjsmålsränta	548	313
Övriga räntekostnader	0	92
Övriga finansiella kostnader	0	28
Summa	1 486 016	659 185

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 604 375	83 604 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 604 375	83 604 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 595 141	-6 840 689
Årets avskrivning	-754 452	-754 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 349 593	-7 595 141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 254 782	76 009 234
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 199 000	66 199 000
Taxeringsvärde mark	38 192 000	45 192 000
Summa	101 391 000	111 391 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 125	210 125
Utgående anskaffningsvärde	210 125	210 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-210 125	-210 125
Utgående avskrivning	-210 125	-210 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	76 904	64 120
Summa	76 904	64 120

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 541	0
Förutbet försäkr premier	196 664	0
Förutbet kabel-TV	6 153	0
Förutbet bredband	21 706	0
Upplupna intäkter	250	0
Summa	239 314	0

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-02-21	0,91 %		11 005 000
SEB	2024-12-28	4,44 %	11 000 000	11 000 000
SEB	2027-11-28	2,56 %	10 400 000	10 400 000
SEB	2025-06-28	4,32 %	11 000 000	11 000 000
SEB	2026-02-28	3,75 %	11 005 000	
Summa			43 405 000	43 405 000
Varav kortfristig del			11 000 000	32 405 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 405 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	12 638	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	16 489	0
Uppl kostn el	23 550	0
Uppl kostnad Värme	125 679	0
Uppl kostn räntor	109 584	6 998
Uppl kostn vatten	58 748	0
Uppl kostnad Sophämtning	14 956	0
Förutbet hyror/avgifter	439 966	390 372
Summa	801 610	397 370

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 347 000	51 347 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Barbara Arredondo Gomez
Styrelseledamot

Bettan Ulla Elisabeth Söhr
Ordförande

Dijana Fanedl
Styrelseledamot

Greg Michailos
Styrelseledamot

Kent Valdemar Gussel
Styrelseledamot

Patrik Simunovic
Styrelseledamot

Victor Awad Siljevik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adeco AB
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 10:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

BJZKRZIUAKI

ENVELOPE ID:

B1YOWL8Akx-BJZKRZIUAKI

DOCUMENT NAME:

Brf Svårdsidan 2, 769607-1575 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR AWAD SILJEVIK victor@siljevik.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:42 11.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.176
2. BARBARA ARREDONDO GOMEZ barbara.arrgo@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:54 11.04.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.253
3. KENT VALDEMAR GUSSEL k.gussel@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:09 11.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.96.241
4. Bettan Ulla Elisabeth Söhr bettan.sohr@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:56 11.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.172
5. DIJANA-KATARINA FANEDL dijana.fanedl@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:49 17.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.20
6. PATRIK ALLEN SIMUNOVIC p_simunovi@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:59 17.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.33.218
7. Grigorios Greg Michailos gmichailos@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 18:29 11.04.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.97
8. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	18.04.2025 10:05 18.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.199.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärdsidan 2
Org.nr. 769607-1575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdsidan 2 för år 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 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. 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 beslut har fattats om att upphöra med 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, förfälskning, 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 Brf Svärdsidan 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 10:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 10:24

DOCUMENT ID:

H17KA-UURkx

ENVELOPE ID:

rylFAZUL01x-H17KA-UURkx

DOCUMENT NAME:

svärdsidan rb24.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	18.04.2025 10:06	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	18.04.2025 10:05	Low	IP: 188.149.199.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed