

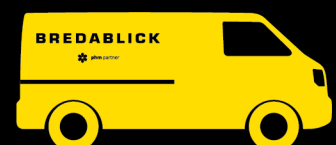
Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

Org.nr: 769604-7070

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdslången 7, 769604-7070, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Erik Hedrén	2025
Ledamot	Annika Sjögren	2026
Ledamot	Christopher Lagermalm Benigh	2025
Ledamot	Niklas Sjöberg	2026
Ledamot	Göran Jönsson	2025
Ledamot	Olof Fryksén	2026
Ledamot	Stig-Olof Nordh	2025
Suppleant	Anna-Marie Sandqvist	2025
Suppleant	Linus Lindqvist	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Per Engzell
	Engzells Revisionsbyrå AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Svärdlängen 7 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026-04-01. Byggnaderna har 77 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheten är belägna på Årstavägen 66, Skedviksvägen 1 samt Bränningevägen 1-7.

Föreningen upplåter 75 lägenheter och 1 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 6 lokaler, 1 antennplats samt 18 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	40	22	12	1

Total tomtarea:	5 272	kvm
Total bostadsarea:	5 031	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 873	kvm
- varav hyresrättsarea:	158	kvm
Total lokalarea:	599	kvm
-varav bostadsrättsarea	22	kvm
-varav hyresarea	475	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Mats Norberg	55
Breids Bygg & Fastighetsvård AB	238
Havstad Glas AB	26

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring via Förmedlare Nordeuropa Insurance.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Städning	Bredablick Förvaltning Stockholm AB
Elavtal avseende volym	E.ON AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Serviceavtal hissar	Hissen elektromekanisk verkstad AB
Serviceavtal tvättmaskiner	Entema AB
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 253 239 kr (154 726 kr 2023) och planerat underhåll för 576 875 kr (114 324 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-07-30 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 037 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 184 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Trapphusmålning	2024
Renovering av entréportar	2024
Stamspolning	2024
Installation av laddboxar	2024
Byte av sugkamarfläkt	2023
Asfaltering	2022
OVK	2022
Ombyggnad av	2021
Montering termostat trapphus	2020
Tvättstugor	2019
Cykelparkering	2019
Byte av armaturer i trapphus	2019
Stamspolning	2015
Installation av fastighetsnät för bredband	2014
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011
Renovering av tak, fasader, balkonger samt tilläggsisolering av vindar och fasader	2010-2011
Dränering och omläggning av garageplan	2009
Byte av portar	2009
Renovering av hissar	2009
Fönster	2003
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2024 har varit ett mer normalt förvaltningsår efter de tidigare åren med en starkt förändrad omvärldsbild. Under året har vi arbetat aktivt med rena underhåll och förhandlat om avtal till vår fördel men även med ett par investeringar som bland annat direkt efterfrågats av våra medlemmar som sig bör;

- Nytt avtal för bredband som sänker kostnaden med ~50%
- Installation av laddstolpar
- Påbörjat målning av trapphusen
- Renoverat entredörrar (portar)
- Format en mindre trädgårdsgrupp o Odlingar o Plantering utanför föreningslokalen
- Stamspolning
- Installerat hjärtstartare
- Generell förbättring av grusning, lagning av puts på fasader etc





Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 365	4 246	3 924	3 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 116	- 363	- 431	- 1 026
Förändring av underhållsfond	460	903	908	554
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-500	-191	-265	-505
Sparande, kr/kvm	95	147	130	84
Soliditet, (%)	84	84	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	772	749	694	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	86	87	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	772	749	694	661
Lokalhyra, kr/kvm	556	563	499	498
Bostadshyra, kr/kvm	1 236	1 236	1 206	1 203
Driftkostnad, kr/kvm	514	475	453	468
Energikostnad, kr/kvm	222	199	184	176
Ränta, kr/kvm	65	58	19	11
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	184	181	177	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 525	1 625	1 731	1 838
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 754	1 869	1 991	2 114
Räntekänslighet, (%)	2	2	3	
Snittränta, (%)	4.29	3.54	1.08	0.59

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	59 783 133	3 249 027	- 10 414 013	- 363 186
Disposition enligt föreningsstämma			-363 186	363 186
Avsättning till underhållsfond		1 037 000	-1 037 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-576 875	576 875	
Årets resultat				- 1 116 032
Vid årets slut	59 783 133	3 709 152	- 11 237 324	- 1 116 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 777 199
Årets resultat före fondändring	- 1 116 032
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 037 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	576 875
Summa över/underskott	- 12 353 356

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 353 356
Totalt	- 12 353 356

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 360 384

4 176 886

Övriga rörelseintäkter

3

4 549

68 793

Summa rörelseintäkter

4 364 933

4 245 679

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 721 607

-2 940 785

Övriga kostnader

5

-228 305

-206 723

Personalkostnader

6

-136 992

-95 689

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 076 351

-1 074 495

Summa rörelsekostnader

-5 163 255

-4 317 692

RÖRELSERESULTAT

-798 322

-72 013

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

50 820

32 755

Räntekostnader och liknande resultatposter

-368 530

-323 928

Summa finansiella poster

-317 710

-291 173

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 116 032

-363 186

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 116 032

-363 186

ÅRETS RESULTAT

-1 116 032

-363 186



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	58 043 655	59 115 947
Inventarier, maskiner och installationer	10	117 698	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 161 353	59 115 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 161 353	59 115 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		857	0
Övriga fordringar	11	1 122 118	2 933 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	380 522	165 414
Summa kortfristiga fordringar		1 503 497	3 098 602
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 531 338	652
Summa kassa och bank		1 531 338	652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 034 835	3 099 254
SUMMA TILLGÅNGAR		61 196 188	62 215 201



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 783 133	59 783 133
Underhållsfond		3 709 152	3 249 027
Summa bundet eget kapital		63 492 285	63 032 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 237 324	-10 414 013
Årets resultat		-1 116 032	-363 186
Summa fritt eget kapital		-12 353 356	-10 777 199
SUMMA EGET KAPITAL		51 138 929	52 254 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	1 475 000	4 437 500
Summa långfristiga skulder		1 475 000	4 437 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 475 000	4 437 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	7 110 000	4 710 000
Förskott från kunder		76 434	0
Leverantörsskulder		714 772	158 470
Skatteskulder		18 617	17 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	662 436	637 153
Summa kortfristiga skulder		8 582 259	5 522 740
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 582 259	5 522 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 196 188	62 215 201



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-798 322	-72 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 076 351	1 074 495
Summa	278 029	1 002 482
Erhållen ränta	50 820	32 755
Erlagd ränta	-368 530	-323 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 681	711 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-246 966	-31 200
Ökning av rörelseskulder	659 519	83 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 872	764 097
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-121 757	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 757	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-562 500	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-562 500	-600 000
Årets kassaflöde	-311 385	164 097
Likvida medel vid årets början	2 906 424	2 742 327
Likvida medel vid årets slut	2 595 039	2 906 424



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Hissanläggning	20 år
Värmeanläggning	20 år
Fasad	40 år
Övernattningsslägenhet	20 år



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	3 760 284	3 650 830
Årsavgifter lokaler	16 992	16 488
	3 777 276	3 667 318
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	195 336	195 336
Hyror lokaler	320 781	267 272
Hyror p-platser/garage	9 987	0
Övriga objekt	57 004	46 960
	583 108	509 568
Totalt årsavgifter och hyror	4 360 384	4 176 886

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	23 700	14 700
Debiterad fastighetsskatt	3 744	4 381
Överlåtelseavgifter	8 358	11 607
Övriga intäkter	-34 103	34 145
Kommunikation	2 850	3 960
	4 549	68 793
Totalt övriga rörelseintäkter	4 549	68 793

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, -40 387 kr i form av hyresrabatt till en ny lokalhyresgäst samt 6 600 kr i form av pantsättningsavgift.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	166 226	163 207
Uppvärmning	866 675	779 754
Vatten och avlopp	218 573	174 877
Avfallshantering	181 865	132 232
Teknisk förvaltning	555 843	536 994
Serviceavtal	60 056	47 821
Besiktningsskostnader	2 922	1 874
Systematiskt brandskyddsarbete	14 420	1 378
Snöröjning	11 745	53 126
Bredband	103 648	97 012
Kabel-TV	51 544	49 128
Försäkringar	120 771	104 402
Tomträttsavgälder	369 700	369 700
Förbrukningsmaterial	7 025	2 908
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	160 480	157 323
	2 891 492	2 671 735
Reparationer		
Huskropp	22 033	18 091
Hiss	88 576	72 780
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 405	7 962
Övriga installationer	0	1 125
Klottersanering	3 278	1 960
Vattenskador	23 457	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 756	1 461
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 483	5 147
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 268	0
VA & sanitet, installationer	25 808	0
Ventilation, installationer	7 756	30 039
El, installationer	11 707	16 162
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 713	0
	253 239	154 726
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	180 750	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	310 000	0
Ventilation, installationer	0	114 324
VA & sanitet, installationer	86 125	0
	576 875	114 324
Totalt fastighetskostnader	3 721 607	2 940 785



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 880	7 880
Förvaltningskostnader	172 555	170 057
Revision	22 500	19 500
Tele och post	4 389	5 265
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	0
Jurist- och advokatkostnader	5 020	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 895	0
Kontorsmateriel och trycksaker	3 500	0
Bankkostnader	1 688	350
IT-tjänster	4 951	0
Övriga externa kostnader	926	3 671
Totalt övriga kostnader	228 305	206 723

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	107 874	73 250
Sociala kostnader	29 118	19 326
Utbildning	0	3 112
	136 992	95 689
Totalt personalkostnader	136 992	95 689

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 072 292	1 074 495
Inventarier, maskiner och installationer	4 059	0
	1 076 351	1 074 495
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 076 351	1 074 495



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	77 578 408	77 578 408
Utgående anskaffningsvärden	77 578 408	77 578 408
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 18 462 461	- 17 387 966
Årets avskrivning på byggnader	- 1 072 292	- 1 074 495
Utgående avskrivningar	-19 534 753	-18 462 461
Utgående redovisat värde	58 043 655	59 115 947
Varav		
Byggnader	58 043 655	59 115 947
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	66 059 000	66 059 000
	66 059 000	66 059 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	164 000 000	164 000 000
Lokaler	3 497 000	3 497 000
	167 497 000	167 497 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	30 250 000	30 250 000
Varav i eget förvar	-13 748 000	-13 748 000
Summa:	16 502 000	16 502 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	121 757	0
Utgående anskaffningsvärden	121 757	0
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 4 059	0
Utgående avskrivningar	- 4 059	0
Utgående redovisat värde	117 698	0
Not 11. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 063 701	2 905 772
Skattekonto	27 978	27 416
Övriga fordringar	30 439	0
Summa	1 122 118	2 933 188
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	380 522	165 414
Summa	380 522	165 414



Not 13. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto SEB	1 020 000	0
Placeringskonto SEB	511 338	652
Summa	1 531 338	652

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 110 000	4 710 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 475 000	4 437 500
Summa	8 585 000	9 147 500

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-04-17	4,21 %	1 260 000	1 410 000
SEB	2025-09-28	3,86 %	2 662 500	2 762 500
Nordea*	2026-02-16	3,37 %	1 775 000	2 075 000
SEB			0	2 900 000
Nordea	2025-04-28	4,21 %	2 887 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 585 000	9 147 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	42 204	18 710
Förutbetalda intäkter	364 449	399 538
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna kostnader	233 783	198 905
Summa	662 436	637 153

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% per 1 januari 2025.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Hedrén
Ordförande

Annika Sjögren
Ledamot

Christopher Lagermalm Benigh
Ledamot

Niklas Sjöberg
Ledamot

Göran Jönsson
Ledamot

Olof Fryksén
Ledamot

Stig-Olof Nordh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 14:59

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm • 09.05.2025 09:34

DOCUMENT ID:
ryxt7IEoleg

ENVELOPE ID:
S1FXxNilxg-ryxt7IEoleg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christopher Robin Lagermalm Benigh	Signed	09.05.2025 09:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 09:40	Low	
Annika Birgitta Sjögren	Signed	09.05.2025 09:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 09:47	Low	
Olof Fryksén	Signed	09.05.2025 10:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 10:45	Low	
Erik Hedrén	Signed	09.05.2025 11:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 11:15	Low	
GÖRAN JÖNSSON	Signed	09.05.2025 16:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 16:03	Low	
STIG-OLOF NORDH	Signed	11.05.2025 00:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 22:32	Low	
Niklas Sjöberg	Signed	12.05.2025 14:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 10:30	Low	
Per Engzell	Signed	12.05.2025 14:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.05.2025 14:57	Low	

* 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 Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7, org.nr 769604-7070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 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 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Svärdlången 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



Rev.ber. Brf Svärdlången 7.pdf

(44799 byte)

SHA-512: 4627cdbeacc3d332b364773c7170756cad6b9

86e7559e9e9bbd4f3cf359f120b408fef460d037b16cc5

8736a3d77ac4529ecf9ed7e34f4ebb57e74cd1ec7aacf

Underskrifter

2025-05-12 15:01:03 (CET)



Per Engzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a8f736237e18f441951234943845cb881235ee1b7222e1cb767d5100856d00d4153a7885ec396b38498f3a07094a504310cf831c2cbe42164c00ef6f103e3ae9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

