

Årsredovisning

för

Brf Svärds Liljan 1

769618-3065

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16

Styrelsen för Brf Svärds Liljan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen och föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Mässen 2 och Tunet 3 i Solna kommun. Fastigheterna är uppförda i regi av JM och den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 208 180 tkr. Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades augusti 2009 och avslutades december 2009. Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret efter JM under 2010. Föreningens ursprungliga lånefinansiering uppgick då till 51 000 tkr.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Fastigheterna har åsatts värdeår 2009. För bostadslägenheterna utgick halv fastighetsavgift, till och med år 2019. Från år 2020 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler och garage. Taxeringsvärde uppgår till 188 918 000 varav 62 192 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom avtal via "Bostadsrätterna" hos Folksam. Skadedjursdelen är via dem återförsäkrad hos Anticimex. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har ingen andel i samfällighetsförening.

På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt samt 2 kommersiella lokaler (träningslokal 80 kvm, mobilmast 7 kvm). Den totala boytan uppgår till 5 730 m². Total lokalyta uppgår till 807 kvm.

Lägenhetsfördelning

23 st	2 rok
14 st	3 rok
26 st	4 rok
5 st	5 rok

Föreningen disponerar över 36 garageplatser samt 9 utomhus parkeringsplatser, samtliga är utrustade med laddbox för elbilsaddning. Det finns även 2 platser för moped/el-moped för uthyrning.

Innehav av lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Kontraktstid</u>
Svenska Nergy AB (556591-8868)	Träningslokal	80	2026-09-30
Telia Roof Infra AB (559438-2235)	Mobilmast	7	2025-09-30

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Brf Mässen i Järvastaden, ansvaras för gemensamhetsanläggning avseende köryta, dagvattensanläggning och därmed tillhörande anläggningar.

Värme och ventilation

Frånluftsvärmepump ansluten till ventilationssystemet från varje lägenhet för värmeåtervinning. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet hos Norrenergi AB. Beräknad energiprestanda uppgår till 84 kWh/m² per år enligt upprättad energideklaration från 2019. Denna deklARATION skall göra det möjligt för våra medlemmar att ansöka om så kallade gröna bolån.

Bostäderna har FX-system med tilluft via tilluftsradiorer. Samlingsfläktar inom fläktrum ger grundflöde i lägenheter. Till samlingsfläktar är värmeåtervinningsbatterier kopplade.

Bredbandsanslutning

Anslutning till "TriplePlay" med Telia Sverige AB, gällande fram till 2027-01-15. Bredband fiberlan 1000/1000 Mbit/s (med WiFi och HD-box), vilket ingår i avgiften till föreningen.

Inre underhåll

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrätthavaren för lägenhetens underhåll. Enligt tidigare års styrelsebeslut, har föreningen dock övertagit ansvaret för bytet av samtliga tilluftsfilter i fastigheterna. Byte av tilluftsfilter utförs årligen på föreningens bekostnad.

Teknisk förvaltning

Wahlings Installationsservice AB (WIAB) ansvarar för föreningens tekniska förvaltning. Service av hissar (Motum AB), städning (Lottas Städ), trädgårdsskötsel (Sjölanders Mark & Miljö AB), snöröjning och sandning (ABIMA).

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Planerad verksamhet för kommande år

Inget större underhåll är planerat under de kommande åren.

Prioriterade arbeten för 2025 är:

Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod:

- Inom ett år, beräknas understiga 1.100 tkr.
- Senare än ett år men inom fem år, beräknas understiga 2000 tkr (främst målningsarbeten enligt underhållsplan)

Verksamhet under året, utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

Framtida bedömning

Fortsatt samarbete med "Svenska Bolån" för att förhandla våra lån hos bankerna.

Vi räknar inte med att kunna göra extra amorteringar under 2025 utan istället i görligaste mån, finansiera pågående projekt.

De flesta av våra kostnader är taxeburna och därför inte påverkbara annat än genom minskad förbrukning. Detta gäller främst vatten, energi och avfallshantering.

Trädgård

Entreprenör fr. o. m. 2023 är "Sjölanders Mark & Miljö AB"

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anker Paulsen, ordförande Siroos Mansoorinia, kassör Christina Svahn, Hans Hägglund Stefanie Nauman
Suppleanter	Magnus Wester Jon Isaksen Felicia Tingsborg
Revisor	Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Valberedning	Ulf Westin Andreas Bohman

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av föreningens lån på 33,9 Mkr med SEB som fortsatt kreditgivare har resulterat i att vi nu har samtliga lån med bundna räntor uppdelat på 1 år, 2 år samt 3 års löptid

Föreningen har ingått ett förlikningsavtal med JM AB gällande tvist om fel i våra fasader, vilket pågått sedan 2019 då detta först reklamerades till JM AB, vilket gjorts inom den 8-åriga utökade ansvarsperioden som löper efter den 2-åriga garantins utgång. I denna period är det fastighetsägarens ansvar att bevisa uppsåtligt fel. Förlikningen som antogs av extra stämma 2024-10-21 innebär att JM åtar sig att åtgärda de fel som föreningen med hjälp av RI.se funnit samt utföra förstärkningar mot vatteninträning runt fönstren på båda husen i föreningen.

Solceller har under 2024 monterats på taket till fastigheten Mässen 2 av GoSol Energi AB och kommer att tas i drift under januari 2025.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10% från januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (106) medlemmar. Under året har 5 (9) medlemmar tillträtt samt 9 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (6) överlåtelser.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 021	4 458	4 150	4 040	4 045
Soliditet (%)	81,7	81,7	82,0	81,4	81,0
Resultat efter finansiella poster	-866	-1 675	-189	-250	-107
Årets resultat exkl. avskrivn., tkr	932	160	1 576	1 524	1 664
Lån, årets utgång, tkr	33 939	33 939	33 939	34 438	36 438
Ränta, kr/kvm boyta	242	230	34	66	78
Fastighetsel, kr/kvm	54	49	34	36	35
Uppvärmning, kr/kvm	79	75	61	56	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	660	611	593	593
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 923	5 923	5 923	6 010	6 359
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 192	5 192	5 192	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	51	250	0	0
Räntekänslighet (%)	8,1	9,0	9,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	140	124	98	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,6	84,2	84,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa 5730 kvm. Loa 807 kvm. (Uthyrda lokaler 87 kvm)

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar har det 2023 tillkommit nya nyckeltal. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för 2021 och 2020.

Upplysning vid förlust

Årets förlust med 866 495 kr innefattar avskrivningskostnader med 1 799 089 kr. Föreningens ansamlade förluster från tidigare år består i allt väsentligt också på avskrivningskostnaderna. Föreningens avskrivningar är inte kassaflödespåverkande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justering av årsavgifterna och upptagande av lån. Styrelsen bedömer att föreningens redovisningsmässiga förluster inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 194 000	88 050 000	3 555 714	-2 416 526	-1 674 962	156 708 226
Avsättning till yttre fond			143 250	-143 250		0
Avs yttre fond över stadgar			185 282	-185 282		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 674 962	1 674 962	0
Ianspråkstagande YH-fond			-170 015	170 015		0
Årets resultat					-866 495	-866 495
Belopp vid årets utgång	69 194 000	88 050 000	3 714 231	-4 250 005	-866 495	155 841 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 250 005
årets förlust	-866 495
	-5 116 500

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	333 459
i ny räkning överföres	-5 449 959
	-5 116 500

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			
Nettoomsättning	2	5 020 635	4 458 391
Övriga rörelseintäkter		35 000	35 000
Summa rörelseintäkter		5 055 635	4 493 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 888 185	-2 031 592
Övriga externa kostnader	4	-679 248	-769 505
Personalkostnader	5	-194 108	-220 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 799 089	-1 835 254
Summa rörelsekostnader		-4 560 630	-4 856 773
Rörelseresultat		495 005	-363 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 788	8 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 388 288	-1 320 297
Summa finansiella poster		-1 361 500	-1 311 580
Resultat efter finansiella poster		-866 495	-1 674 962
Resultat före skatt		-866 495	-1 674 962
Årets resultat		-866 495	-1 674 962

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	188 409 565	190 576 307
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 070 418	0
Summa materiella anläggningstillgångar		189 479 983	190 576 307
Summa anläggningstillgångar		189 479 983	190 576 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 517
Övriga fordringar		2 460	2 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 460	120 065
Summa kortfristiga fordringar		129 920	126 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 249 745	1 095 972
Summa kassa och bank		1 249 745	1 095 972
Summa omsättningstillgångar		1 379 666	1 222 460
SUMMA TILLGÅNGAR		190 859 649	191 798 767

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 244 000	157 244 000
Fond för yttre underhåll		3 714 231	3 555 714
Summa bundet eget kapital		160 958 231	160 799 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 250 005	-2 416 527
Årets resultat		-866 495	-1 674 962
Summa fritt eget kapital		-5 116 501	-4 091 488
Summa eget kapital		155 841 730	156 708 226
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 634 750	0
Summa långfristiga skulder		26 634 750	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 304 000	33 938 750
Förskott från kunder		0	1
Leverantörsskulder		147 562	163 923
Skatteskulder		6 371	8 916
Övriga skulder	11	27 474	25 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	897 762	953 152
Summa kortfristiga skulder		8 383 169	35 090 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 859 649	191 798 767

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-866 495	-1 674 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 799 089	1 835 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	932 594	160 292
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 434	-8 565
Förändring av leverantörsskulder	-16 361	36 446
Förändring av kortfristiga skulder	-56 261	325 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 538	513 569
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 070 418	-729 306
Förändring anläggningstillgångar	367 653	28 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-702 765	-700 487
Årets kassaflöde	153 773	-186 918
Likvida medel vid årets början	1 095 972	1 282 890
Likvida medel vid årets slut	1 249 745	1 095 972

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:

Byggnad	100 år
Markanläggning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

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. El ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna avtal för el.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 160 721	3 782 475
Hyror lokaler	199 529	161 269
Hyror garage och parkeringsplatser	559 260	462 181
fastighetsskatt	4 488	5 400
Överlåtelse-/pansättningsavg	6 900	14 829
Diverse övr intäkter	73 216	25 325
Intäkt el laddstolpar	16 521	6 912
	5 020 635	4 458 391

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, bredband, TV samt filterbyte.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppvärmning	455 037	427 878
El	311 823	282 881
Vatten och Avlopp	150 103	99 870
Snöröjning/Sandning	77 420	130 134
Sophämtning	113 390	91 322
Hissar	50 258	37 228
Städning	113 472	107 596
Trädgårdsskötsel	116 260	70 826
Bredband	173 820	168 842
Reparation och underhåll	262 502	547 846
Övriga fastighetskostnader	26 032	30 137
Teknisk förvaltning	38 068	37 032
	1 888 185	2 031 592

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskatt	150 020	147 232
Fastighetsförsäkring	73 297	66 142
Förvaltningsarvoden	130 197	117 272
Revision	30 250	23 500
Övriga Förvaltningskostnader	295 484	415 359
	679 248	769 505

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	157 500	174 152
Sociala kostnader	36 608	46 271
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	194 108	220 423

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 952 533	208 252 046
Inköp		729 306
Omklassificeringar	-367 653	-28 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 584 880	208 952 533
Ingående avskrivningar	-18 376 226	-16 540 972
Årets avskrivningar	-1 799 089	-1 835 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 175 315	-18 376 226
Utgående redovisat värde	188 409 565	190 576 307
Taxeringsvärden byggnader	126 726 000	126 726 000
Taxeringsvärden mark	62 192 000	62 192 000
	188 918 000	188 918 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 070 418	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 070 418	0
Utgående redovisat värde	1 070 418	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband	14 242	14 055
Förvaltningsarvode	33 256	31 228
Serviceavtal hiss	33 157	30 909
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 750	6 750
Försäkringspremier	25 124	23 049
KTC Control	4 300	4 295
Snöröjning	10 357	9 779
Övriga kostnader	274	0
	127 460	120 065

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,74	2027-12-28	9 162 600	0
SEB	2,67	2026-09-28	8 722 750	0
SEB	2,67	2026-09-28	8 749 400	0
			26 634 750	0

Lån som förfaller till omförhandling nästkommande räkenskapsår redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,51	2024-12-28	0	9 162 600
SEB	2,7	2025-12-28	7 304 000	7 304 000
SEB	4,5	2024-01-28	0	8 722 750
SEB	4,5	2024-01-28	0	8 749 400
			7 304 000	33 938 750

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig låneskuld. Bostadsrättsföreningar finansierar normalt sett en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med nytt lån.

Not 11 Övriga Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	27 000	25 800
Skatt, moms	474	0
	27 474	25 800

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	186 225	186 225
Upplupna sociala avgifter	58 511	58 511
Upplupna räntekostnader	67 296	100 613
Upplupna driftskostnader	115 059	133 014
Förskottsbetalda hyror	443 371	451 789
Revisionsarvode	27 300	23 000
	897 762	953 152

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	54 100 000	54 100 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

IMD (individuell mätning och debitering) för el installeras i januari 2025 av New El Energy Systems AB och tas i drift under februari 2025. Brunata AB kommer att läsa av förbrukningen på elmätarna som sedan debiteras av Emvix.

Laddboxarna (garageplats 1-9) som hittills administrerats av Vattenfall InCharge AB kommer i januari föras över i ett nytt operatörssystem, ZPark och förbrukad el för elbilsaddning kommer att debiteras av vår ekonomiförvaltare Emvix.

Det beslutades vid budgetgenomgången att avgiften till föreningen höjs med 3% från 2025-01-01. Hyran för garage och p-platser påverkas inte.

Solna, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anker Paulsen
Ordförande

Siroos Mansoorinia

Christina Eriksson Svahn

Stefanie Naumann

Hans Hägglund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdslijan 1, org.nr 769618-3065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdslijan 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 Svärdslijan 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor