

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Svärdsiljan

Org nr: 778000-1645



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Svärdsililjan

Tid: Onsdagen den 14 maj 2025 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut om arvoden.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamot Björn Thornstöm och Walther Genberg samt suppleanterna Anna-Carin Dahl och Abdifatah Abdullahi Ali.
13. Val av revisor och suppleanter.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga anmälda ärenden.
16. Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen fastställa sin begäran hos styrelsen inom en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svärdsiljan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. underhåll av bottenstammar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 676% till 62%.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 599 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärdsiljan 2 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Svärdsiljegatan 5, 7, 9, 11 och 13 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	12	
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	66	
3 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	24	
Antal p-platser	55	34 st med el, 15 st el-laddplatser, 6 st utan el

π

Total tomtarea	11 415 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 932 m ²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Årets taxeringsvärde	44 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 730 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 4 931 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 880 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 317 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 78 924 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 631 tkr (443 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 048 tkr (345 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, soprumsdörr	26 292
Installationer rörinfodring dag- och spillvatten	4 861 022
Huskropp utvändigt takunderhåll	43 750

TL

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Thornström	Ordförande	2025
Emelie Kjellberg	Sekreterare	2026
Walther Genberg	Vice ordförande	2025
Veronica Lehtonen	Ledamot	2026
Martina Berggren	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abdifatah Abdullahi Ali	Suppleant	2025
Anna-Karin Dahl	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
Henrik Svedberg	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

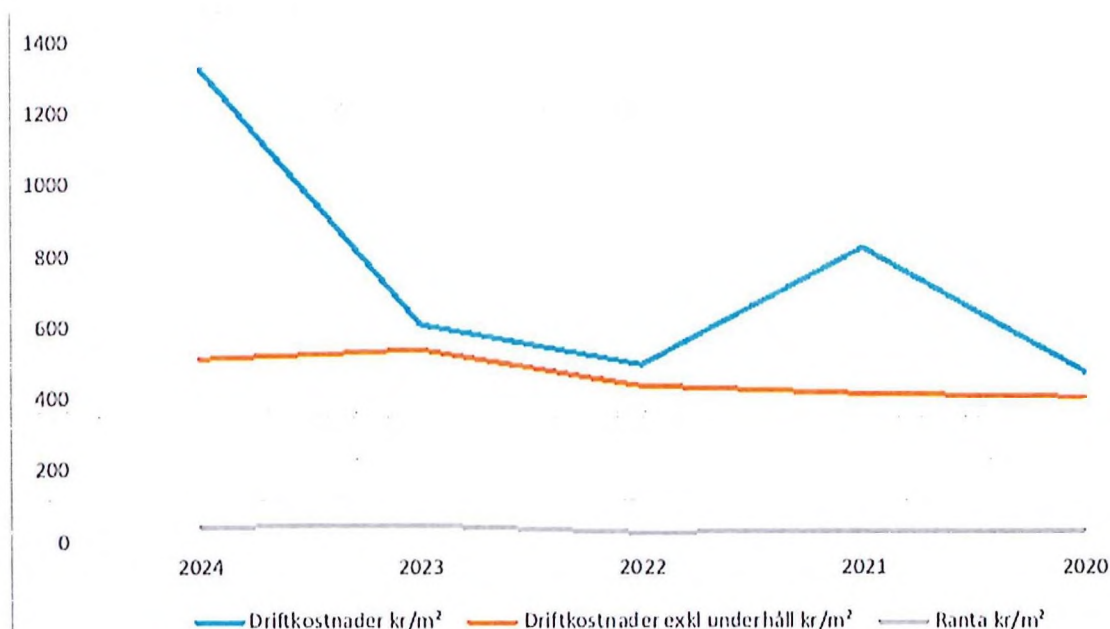
π

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 245	5 085	4 812	4 825	4 720
Resultat efter finansiella poster*	-4 275	65	328	-1 686	406
Årets resultat	-4 275	65	328	-1 686	406
Resultat exkl avskrivningar	-3 599	786	1 049	-966	1 126
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 647	-1 084	-827	-2 842	-744
Balansomslutning	7 939	12 505	12 722	15 899	17 141
Årets kassaflöde	-4 129	432	-2 491	-555	1 080
Soliditet %*	21	48	46	35	42
Likviditet %	62	676	561	96	842
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	93	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	813	790	752	752	737
Driftkostnader kr/kvm	1 310	599	488	813	466
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	502	530	431	405	398
Energikostnad kr/kvm*	283	258	251	233	212
Underhållsfond kr/kvm	1 356	1 828	1 591	1 341	1 442
Sparande kr/kvm*	218	198	229	249	252
Ränta kr/kvm	34	35	17	18	19
Skuldsättning kr/kvm*	877	899	920	1 415	1 440
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	902	924	947	1 455	1 481
Räntekänslighet %*	1,1	1,2	1,3	1,9	2,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året genomfört rörinfodring av husens spillvattenledningar och dagvattenledningar, (bottenstammar) varför årets resultat är negativt. Detta täcks av tidigare avsättningar till underhållsfonden.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 600	358 620	0	11 155 834	-5 762 802	65 120
Disposition enl. årsstämmobeslut					65 120	-65 120
Reservering underhållsfond				2 048 000	-2 048 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 931 064	4 931 064	
Årets resultat						-4 275 307
Vid årets slut	160 600	358 620	0	8 272 770	-2 814 618	-4 275 307

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 697 683
Årets resultat	-4 275 307
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 048 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 931 064
Summa	-7 089 926

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 089 926

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 244 557	5 085 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 835	272 639
Summa rörelseintäkter		5 337 392	5 358 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 996 248	-3 656 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 891	-653 534
Personalkostnader	Not 6	-124 798	-138 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-676 736	-720 682
Summa rörelsekostnader		-9 491 673	-5 169 094
Rörelseresultat		-4 154 281	188 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 144	87 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-206 169	-211 217
Summa finansiella poster		-121 025	-123 808
Resultat efter finansiella poster		-4 275 307	65 120
Årets resultat		-4 275 307	65 120



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 095 164	4 561 274
Summa materiella anläggningstillgångar		4 095 164	4 561 274
Summa anläggningstillgångar		4 095 164	4 561 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	52 627	15 858
Övriga fordringar	Not 12	294 796	311 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	331 356	322 493
Summa kortfristiga fordringar		678 779	649 568
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 378 650	2 378 650
Summa kortfristiga placeringar		2 378 650	2 378 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	786 681	4 915 773
Summa kassa och bank		786 681	4 915 773
Summa omsättningstillgångar		3 844 110	7 943 990
Summa tillgångar		7 939 274	12 505 264

TC

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		519 220	519 220
Fond för yttre underhåll		8 272 770	11 155 834
Summa bundet eget kapital		8 791 990	11 675 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 814 619	-5 762 802
Årets resultat		-4 275 307	65 120
Summa fritt eget kapital		-7 089 926	-5 697 683
Summa eget kapital		1 702 065	5 977 371
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	5 352 431
Summa långfristiga skulder		0	5 352 431
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 352 431	131 652
Leverantörsskulder	Not 17	201 434	188 601
Övriga skulder	Not 18	70 144	66 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	613 200	788 985
Summa kortfristiga skulder		6 237 209	1 175 462
Summa eget kapital och skulder		7 939 274	12 505 264

TC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 154 281	188 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	676 736	720 682
	-3 477 545	909 609
Erhållen ränta	85 144	87 409
Erlagd ränta	-206 814	-212 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 599 216	784 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 211	-71 972
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-158 387	-149 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 786 813	563 234
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-210 626	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 626	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-131 652	-131 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 652	-131 652
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 129 091	431 582
Likvida medel vid årets början	7 294 422	6 862 840
Likvida medel vid årets slut	3 165 331	7 294 422
Kassa och Bank BR	3 165 331	7 294 422

TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ombyggnation	Linjär	33
Fönster	Linjär	40
Säkerhetsdörrar, postboxar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

π

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 823 952	4 683 576
Hyror, bostäder	0	1 750
Hyror, lokaler	117 052	107 882
Hyror, garage	140 460	136 404
Hyror, p-platser	171 060	154 872
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 150	-1 887
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 391	-23 529
Övriga ersättningar	16 070	26 310
Övriga sidointäkter	3 504	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Summa nettoomsättning	5 244 557	5 085 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	47 869
Övriga rörelseintäkter	2 940	3 110
Försäkringsersättningar	89 895	221 660
Summa övriga rörelseintäkter	92 835	272 639

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 931 064	-424 638
Reparationer	-244 255	-583 222
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 300	-139 300
Arrendeavgifter	-2 601	-2 440
Försäkringspremier	-81 928	-69 141
Kabel- och digital-TV	-356 905	-334 793
Obligatoriska besiktningar	0	-26 636
Bevakningskostnader	-15 199	-16 914
Snö- och halkbekämpning	-174 668	-152 390
Förbrukningsinventarier	-2 626	-6 490
Vatten	-225 493	-184 585
Fastighetsel	-290 002	-306 778
Uppvärmning	-1 209 926	-1 084 047
Sophantering och återvinning	-170 351	-172 741
Förvaltningsarvode drift	-151 930	-152 474
Summa driftskostnader	-7 996 248	-3 656 590

TC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-577 500	-550 005
IT-kostnader	-23 775	-16 088
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-23 999	-26 628
Kreditupplysningar	-20 346	-7 722
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 179	-31 605
Telefon och porto	-8 445	-3 555
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-192	-9
Bankkostnader	-4 955	-3 672
Summa övriga externa kostnader	-693 891	-653 534

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sammanträdesarvoden	-35 940	-55 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 250	0
Sociala kostnader	-27 308	-30 189
Summa personalkostnader	-124 798	-138 289

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-1 170	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-675 566	-720 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-676 736	-720 682

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 970	30 490
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 475	53 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 675	159
Övriga ränteintäkter	2 023	2 834
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 144	87 409

π

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-206 169	-211 217
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-206 169	-211 217

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 672 800	3 672 800
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	24 337 693	24 337 693
	28 126 693	28 126 693
Årets anskaffningar		
Markanläggning laddstolpar	210 626	0
	210 626	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 337 319	28 126 693

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 672 800	-3 672 800
Tillkommande utgifter	-19 892 619	-19 171 937
	-23 565 419	-22 844 737
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-675 566	-720 682
Årets avskrivning markanläggningar	-1 170	
	-676 736	-720 682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 614 630	-23 565 419

Restvärde enligt plan vid årets slut	4 095 154	4 561 274
Varav		
Mark	116 200	116 200
Tillkommande utgifter	3 769 508	4 445 074
Markanläggningar	209 446	

Taxeringsvärden

Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	730 000	730 000
Totalt taxeringsvärde	44 730 000	44 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 730 000</i>	<i>32 730 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

TL

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52 627	15 858
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 627	15 858

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	9 673	9 673
Skattekonto	105 123	79 884
Andra kortfristiga fordringar	180 000	221 660
Summa övriga fordringar	294 796	311 217

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 759	81 928
Förutbetalda driftkostnader	3 926	3 499
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 375	144 375
Förutbetald renhållning	0	248
Förutbetald kabel-tv-avgift	90 113	89 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 356	322 493

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 378 650	2 378 650

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	211 457	3 642 487
Transaktionskonto	575 224	1 273 286
Summa kassa och bank	786 681	4 915 773



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 352 431	5 484 083
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 220 779	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 652	-131 652
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 352 431

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-10-30	2 035 708,00	0,00	73 152,00	1 962 556,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-12-01	3 448 375,00	0,00	58 500,00	3 389 875,00
Summa			5 484 083,00	0,00	131 652,00	5 352 431,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 5 220 779 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	181 976	188 601
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 458	0
Summa leverantörsskulder	201 434	188 601

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	64 469	64 469
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 755
Clearing	5 675	0
Summa övriga skulder	70 144	66 224

TL

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 200	13 400
Upplupna räntekostnader	22 784	23 429
Upplupna driftskostnader	0	78 912
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 548	16 862
Upplupna elkostnader	28 063	30 268
Upplupna vattenavgifter	19 565	16 347
Upplupna värmekostnader	135 894	145 125
Upplupna kostnader för renhållning	0	753
Upplupna revisionsarvoden	18 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	42 125	44 660
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 569	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 387	6 067
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 065	399 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 200	788 985

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 335 400	21 335 400

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

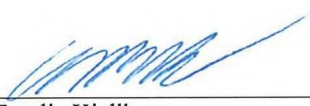
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

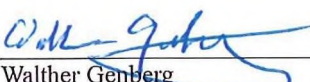
π

Styrelsens underskrifter

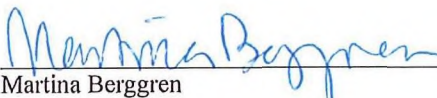
Vdsteras 2025-03-11
Ort och datum


Björn Thornström


Emelie Kjellberg


Walther Genberg


Veronica Lehtonen


Martina Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-20


Theodor Lönnman
BoRevision AB


Henrik Svedberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärds Liljan, org.nr. 778000-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärds Liljan för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svårdsliljan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra 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 bedoma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedoma 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 20 / 3 - 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Henrik Svedberg
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Svärdsiljan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Svärdsiljan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

