



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svärdslijan i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsiljan 13		1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten Svärdsiljan 13 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 623
2	lokaler (hyresrätt)	70
21	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 693

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Strandbo	Ordförande		
Erik Dahlgren	Ledamot		
Anders Andersson	Ledamot		
Johan Petersson	Ledamot		
Olof Bard	Ledamot		
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost		2024-05-21
Veronica Johansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Andersson, Lars Strandbo och Erik Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Dahlgren, Lars Strandbo, Anders Andersson och Johan Petersson.

Revisor har varit Alexandra Ong från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Billy Petersson (ordförande) samt Lisbeth Bohlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985-86	Stambyte
2001	Installation av bredband
2015	Byte av takfläktar och värmeväxlare
2015	Målning av fönster
2015	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Energideklaration
2023	Takrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Återvinningsstation
2025	Översyn av vattenledningar
2025	Installation av rörelsebelysning trappuppgångar
2025	Översyn av ytterbelysning
2026	Renovering/byte av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	300	283	243	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 371	2 371	2 075	2 840	2 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 473	2 473	2 165	2 962	2 962
Räntekänslighet, %	3	3	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	242	225	211	205	188
Årsavgifter, kr/kvm	931	895	869	869	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	96	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	943	918	871	872	871
Nettoomsättning, tkr	1 596	1 536	1 475	1 476	1 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	268	151	34	249
Soliditet, %	36	31	35	26	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I energikostnaden ingår endast fastighetsel.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 070	0	0	30 070
Underhållsfond, kr	622 703	0	88 581	711 284
S:a bundet eget kapital, kr	652 773	0	88 581	741 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 386 996	267 558	-88 581	1 565 973
Årets resultat, kr	267 558	-267 558	191 625	191 625
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 654 554	0	103 044	1 757 598
S:a eget kapital, kr	2 307 327	0	191 625	2 498 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 419 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 654 554
Årets resultat, kr	191 625
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 757 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 757 598

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 595 658	1 536 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 287
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 595 658	1 553 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-798 968	-710 616
Underhåll enligt plan	Not 5	-124 419	-95 638
Övriga externa kostnader	Not 6	-126 870	-123 264
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-111 764	-116 733
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-154 504	-162 226
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 316 525	-1 208 477
RÖRELSERESULTAT		279 133	345 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 527	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 035	-77 617
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-87 508	-77 501
ÅRETS RESULTAT		191 625	267 558



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 726 538	5 881 042
Summa materiella anläggningstillgångar		5 726 538	5 881 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 727 038	5 881 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		846 623	1 616 460
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 097	9 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 878	35 440
Summa kortfristiga fordringar		887 598	1 661 772
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 187 598	1 661 772
SUMMA TILLGÅNGAR		6 914 636	7 543 314



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 070	30 070
Fond för yttre underhåll	711 284	622 703
Summa bundet eget kapital	741 354	652 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 565 973	1 386 996
Årets resultat	191 625	267 558
Summa fritt eget kapital	1 757 598	1 654 554

Summa eget kapital

2 498 952

2 307 327

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 813 747	4 013 747
Summa långfristiga skulder		2 813 747	4 013 747

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 200 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 15	5 787	5 787
Leverantörsskulder		187 197	941 740
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 749	4 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 658	1 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	203 546	268 156
Summa kortfristiga skulder		1 601 937	1 222 240

Summa skulder

4 415 684

5 235 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 914 636

7 543 314

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	279 133	345 059
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	154 504	162 226
	433 637	507 285
Erhållen ränta	7 106	116
Erlagd ränta	-95 778	-77 154
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	344 605	429 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 758	-7 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-820 200	943 404
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-469 837	1 365 571
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-852 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-852 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-469 837	1 013 071
Likvida medel vid årets början	1 616 460	603 389
Likvida medel vid årets slut	1 146 623	1 616 460
	-469 837	1 013 071

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 954 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	1 511 136	1 453 032
Hysesintäkt lokaler	17 352	16 692
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 000	60 750
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 673	3 634
Övriga fakturerade kostnader	1 500	2 141
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	0
	1 595 658	1 536 249

I Årsavgifter ingår värme, vatten och tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	17 287
	0	17 287

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 120	-36 010
El	-57 442	-61 816
Uppvärmning	-249 374	-230 819
Vatten	-102 369	-88 031
Renhållning	-48 512	-44 649
TV, bredband, iptelefoni	-12 296	-12 272
Serviceavtal	-7 730	-7 864
Förvaltningskostnader	-190 311	-175 233
Försäkringar	-14 415	-14 835
Fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Övriga driftskostnader	-279	-951
	-798 968	-710 616

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 125	-33 160
Underhåll installationer	0	-25 978
Underhåll huskropp utvändigt	-102 250	-36 500
Underhåll mark och utemiljö	-10 044	0
	-124 419	-95 638

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 900	-15 975
Övriga förvaltningskostnader	-85 974	-83 053
Kostnader överlåtelse och panter	-573	-5 251
Föreningsverksamhet	0	-1 473
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 300	-3 300
Förbrukningsinventarier	-1 603	0
Medlemsavgifter HSB	-15 520	-14 212
	-126 870	-123 264

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 750	-59 500
Vicevärdsarvode	-32 400	-32 400
Sociala avgifter	-23 614	-24 833
	-111 764	-116 733

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-154 504	-162 226
	-154 504	-162 226

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 823 164	8 067 412
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-96 748
Årets investering byggnader	0	852 500
Ingående anskaffningsvärde mark	30 870	30 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 854 034	8 854 034

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 972 992	-2 907 514
Årets utrangering byggnad	0	96 748
Årets avskrivningar byggnader	-154 504	-162 226
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 127 496	-2 972 992

Utgående redovisat värde

5 726 538 5 881 042

Redovisade värden byggnader

5 695 668 5 850 172

Redovisade värden mark

30 870 30 870

Fastighetsbeteckning: Svärdsiljan 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	19 200 000	10 400 000	29 600 000	29 600 000
		19 200 000	10 400 000	29 600 000	29 600 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 634 000	7 634 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 634 000	7 634 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 097	9 872
3 097	9 872

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 636	16 021
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 900	3 899
Upplupna ränteutgifter	1 421	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 921	15 520
	37 878	35 440

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-07	300 000	0
			300 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,69%	2026-12-30	500 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,18%	2030-10-25	2 313 747	0
Swedbank Hypotek AB	4,16%	2025-10-24	1 200 000	0
			4 013 747	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 813 747**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 200 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 200 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,38%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 013 747

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	5 787	5 787
Avsättning	0	0
Uttag	0	0
	5 787	5 787

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 369	4 443
Slutskatteskuld föregående år	1 380	456
	3 749	4 899

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	810	810
Arbetsgivaravgifter	848	848
	<u>1 658</u>	<u>1 658</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	59 500
Upplupna sociala avgifter	0	14 453
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 085	32 532
Upplupna räntekostnader	13 514	13 617
Upplupen revision	18 200	15 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 378	124 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369	7 775
	<u>203 546</u>	<u>268 156</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Andersson

Erik Dahlgren

Johan Petersson

Lars Strandbo

Olof Bard

Veronica Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar, org.nr. 732400-0830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS STRANDBO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:03:28



OLOF BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:25:12



ANDERS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:09:23



ERIK DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:22:27



JOHAN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:38:04



VERONICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:34:25



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:05:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:04:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.