

Brf Svärdlången 7

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Svärdlången 7
769604-7070
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svärdlängen 7, 769604-7070, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Hedrén	Ordförande	2023
Göran Jönsson	Ledamot	2024
Annika Sjögren	Ledamot	2024
Robin Lagermalm Benigh	Ledamot	2024
Niklas Sjöberg	Ledamot	2024
Fredrik Malm Nilsson	Ledamot	2024
Stig-Olof Nordh	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Linus Lindqvist	Suppleant	2023
Anna-Marie Giotas Sandqvist	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Per Engzell, Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
----------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på Svärslången 7 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 77 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheten är belägen på Årstavägen 66, Skedviksvägen 1 samt Bränningevägen 1-7.

Föreningen upplåter 75 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 272 kvm
Total bostadsarea:	5 031 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 873 kvm
- varav hyresrättsarea:	158 kvm
Total lokalarea:	497 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Insurance. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemsinformation

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Din Entrématta i Scandinavien	Serviceavtal mattor
Hissen elektromekanisk verkstad	Serviceavtal hiss



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 242 864 kr och planerat underhåll för 88 889 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-07-30 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 997 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Asfaltering	2022
OVK	2022
Ombyggnad av "vinkeln"	2021
Montering termostat trapphus	2020
Tvättstugor	2019
Cykelparkering	2019
Byte av armaturer i trapphus	2019
Stampolning	2015
Installation av fastighetsnät för bredband	2014
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering av vindar och fasader	2010-2011
Dränering och omläggning av garageplan	2009
Byte av portar	2009
Renovering av hissar	2009
Fönster	2003
Rörstambyte	2002
Elstambyte	2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2022 blev räntornas år vilket vi som förening har fått parera. Omförhandlade lån (på kort och långsikt), omförhandlade hyror för samtliga av våra hyresgäster, val av att skjuta på icke kritiska planerade underhållsarbeten, byte av företag som sköter trädgårdsskötseln, sänkt kostnad för sophantering etc är några av de åtgärder som skett för att säkerställa en stabil ekonomi framåt i en osäker värld.

Även om fokus varit på att säkerställa stabilitet i ekonomin kan inte vår förening stå still i form av underhåll. Några underhållsarbeten som skett under 2022 är: OVK, ny blomrabatt, nya cykelställ, asfaltering o.s.v.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen BRF Svärblången 7

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser och 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende årsavgiften för 2023 har beslut tagits att höja årsavgiften med 8 % från 1 januari.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 924	3 746	3 671	3 576
Resultat efter finansiella poster*	-431	-1 026	-483	-3 476
Förändring av underhållsfond	908	554	885	-1 699
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-265	-505	-293	-749
Sparande kr / kvm	132	85	120	75
Soliditet (%)	83	83	82	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	694	661	648	635
Bostadshyra kr / kvm	1 206	1 203	1 195	1 152
Lokalhyra kr / kvm	701	700	662	749
Driftskostnad, kr / kvm	461	477	437	418
Energikostnad, kr / kvm	188	179	159	168
Ränta, kr / kvm	19	11	17	21
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	177	173	170
Lån, kr / kvm	1 763	1 872	2 007	2 134
Räntekänslighet (%)	3	3	4	4
Snittränta (%)	1,08	0,59	0,86	0,98

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 783 133	1 438 240	-7 146 359	-1 025 912
Disposition enligt föreningsstämma			-1 025 912	1 025 912
Avsättning till underhållsfond		997 000	-997 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-88 889	88 889	
Årets resultat				-430 955
Vid årets slut	59 783 133	2 346 351	-9 080 382	-430 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 172 271
Årets resultat före fondförändring	-430 955
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-997 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 889
Summa över/underskott	-9 511 337

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 511 337
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 870 171	3 694 076
Övriga rörelseintäkter	3	53 354	51 855
Summa rörelseintäkter		3 923 525	3 745 931
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 882 469	-3 342 949
Övriga externa kostnader	7	-198 297	-217 435
Personalkostnader	8	-95 223	-76 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 074 493	-1 074 493
Summa rörelsekostnader		-4 250 482	-4 711 359
Rörelseresultat		-326 957	-965 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 466	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 464	-60 664
Summa finansiella poster		-103 998	-60 484
Resultat efter finansiella poster		-430 955	-1 025 912
Årets resultat		-430 955	-1 025 912

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	60 190 441	61 264 934
Summa materiella anläggningstillgångar		60 190 441	61 264 934
Summa anläggningstillgångar		60 190 441	61 264 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 095
Övriga fordringar	11	2 741 815	2 788 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	161 502	150 981
Summa kortfristiga fordringar		2 903 317	2 940 589
<i>Kassa och bank</i>	13	641	640
Summa omsättningstillgångar		2 903 958	2 941 229
SUMMA TILLGÅNGAR		63 094 399	64 206 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 783 133	59 783 133
Underhållsfond		2 346 351	1 438 240
Summa bundet eget kapital		62 129 484	61 221 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 080 382	-7 146 359
Årets resultat		-430 955	-1 025 912
Summa fritt eget kapital		-9 511 337	-8 172 271
Summa eget kapital		52 618 147	53 049 102
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 172 500	5 337 500
Summa långfristiga skulder		4 172 500	5 337 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 575 000	5 010 000
Leverantörsskulder		101 181	216 753
Skatteskulder		11 730	11 793
Övriga skulder		-	11 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	615 841	569 622
Summa kortfristiga skulder		6 303 752	5 819 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 094 399	64 206 163

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-326 957	-965 428
Avskrivningar	1 074 493	1 074 493
	747 536	109 065
Erhållen ränta	1 466	180
Erlagd ränta	-105 464	-60 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	643 538	48 581
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-283	-5 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-80 808	171 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 447	214 058
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	300 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 635 000	8 637 500
Amortering av låneskulder	-2 235 000	-9 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-737 500
Årets kassaflöde	-37 553	-223 442
Likvida medel vid årets början	2 779 880	3 003 322
Likvida medel vid årets slut	2 742 327	2 779 880

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Hissanläggning	20 år
Värmeanläggning	20 år
Fasad	40 år
Övernattningsslägenhet	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 380 400	3 220 949
Årsavgifter lokaler	15 264	978
Hyror bostäder	190 488	190 196
Hyror lokaler	237 059	236 468
Övriga objekt	46 960	45 485
Summa	3 870 171	3 694 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	3 960	3 960
Debiterad fastighetsskatt	3 108	3 108
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	21 300	17 400
Överlåtelseavgifter	8 420	14 259
Övriga intäkter	16 566	13 128
Summa	53 354	51 855

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	2 552
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 079	7 518
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 069	13 706
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 544	61 769
VA & sanitet, installationer	1 345	-
Värme, installationer	-	2 063
Ventilation, installationer	141 391	116 222
Hiss	65 853	70 596
Huskropp	2 724	7 500
Vattenskador	2 807	-
Klottersanering	8 051	2 056
Summa	242 864	283 981

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Markytor	88 889	423 416
Summa	88 889	423 416



Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	151 933	141 363
Teknisk förvaltning	531 549	633 848
Besiktningkostnader	50 720	52 418
Snöröjning	22 422	16 481
Serviceavtal	25 708	28 147
Förbrukningsmaterial	4 532	16 571
El	201 529	137 622
Uppvärmning	695 765	715 045
Vatten och avlopp	140 882	139 341
Avfallshantering	126 890	141 232
Försäkringar	97 727	90 913
Systematiskt brandskyddsarbete	4 238	12 009
Tomträttsavgälder	369 700	369 700
Kabel-TV	44 566	43 296
Bredband	82 555	97 565
Summa	2 550 716	2 635 552

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 631
Frakter och transporter	-	632
Kontorsmateriel och trycksaker	-	549
Tele och post	5 070	4 485
Förvaltningskostnader	156 313	162 637
Revision	23 450	30 300
Jurist- och advokatkostnader	3 247	-
Bankkostnader	1 647	1 661
Övriga externa tjänster	-	-850
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 770	7 690
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	198 297	217 435

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	77 625	62 375
Summa	77 625	62 375
Sociala avgifter	17 598	14 107
Summa	95 223	76 482

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 074 493	1 074 493
Summa	1 074 493	1 074 493

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 578 408	77 578 408
	77 578 408	77 578 408
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 578 408	77 578 408
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 313 474	-15 238 981
	-16 313 474	-15 238 981
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 074 493	-1 074 493
	-1 074 493	-1 074 493
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 387 967	-16 313 474
Redovisat värde	60 190 441	61 264 934
<i>Varav</i>		
Byggnader	60 190 441	61 264 934
Taxeringsvärden		
Bostäder	164 000 000	135 000 000
Lokaler	3 497 000	2 902 000
Totalt taxeringsvärde	167 497 000	137 902 000
<i>Varav byggnader</i>	66 059 000	72 422 000

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	2 741 686	2 779 240
Summa	2 741 686	2 779 240

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	161 502	150 981
Summa	161 502	150 981

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto Nordea	641	640
Summa	641	640

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 575 000	5 010 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 172 500	5 337 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 747 500	10 347 500

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 747 500	10 347 500
Summa	9 747 500	10 347 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,86 %	2025-09-28	2 962 500	-	-100 000	2 862 500
SEB	0,50 %	2023-04-28	3 000 000	-	-50 000	2 950 000
Nordea	2,29 %	2024-04-17	-	1 635 000	-75 000	1 560 000
Nordea	0,46 %	Löst	1 710 000	-	-1 710 000	-
Nordea	0,60 %	2023-02-15	2 675 000	-	-300 000	2 375 000
Summa			10 347 500	1 635 000	-2 235 000	9 747 500

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	6 033	1 638
Förutbetalda intäkter	381 072	352 656
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 300
Upplupna driftskostnader	208 736	200 028
Summa	615 841	569 622

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	30 250 000	30 250 000
Summa ställda säkerheter	30 250 000	30 250 000
I eget förvar	13 748 000	13 748 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Hedrén
Styrelseordförande

Göran Jönsson

Annika Sjögren

Robin Lagermalm Benigh

Niklas Sjöberg

Fredrik Malm Nilsson

Stig-Olof Nordh

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

Per Engzell
Auktoriserad revisor



Brf Svärdlången 7 - Årsredovisning

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 05:55PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)











VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6459E79D4808B
MAJ 09 2023 05:55PM

Deltagare





Maj 09 2023 08:32AM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Maj 09 2023 09:48AM	Erik Hedrén granskade dokumentet:
Maj 09 2023 09:49AM	 Erik Hedrén signerade dokumentet
Maj 09 2023 09:14AM	Göran Jönsson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 09:15AM	 GÖRAN JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 09 2023 08:42AM	Annika Sjögren granskade dokumentet:
Maj 09 2023 08:43AM	 Annika Birgitta Sjögren signerade dokumentet
Maj 09 2023 11:32AM	Robin Lagermalm Benigh granskade dokumentet:
Maj 09 2023 11:32AM	 Christopher Robin Lagermalm Benigh signerade dokumentet
Maj 09 2023 09:00AM	Niklas Sjöberg granskade dokumentet:
Maj 09 2023 09:14AM	 Niklas Sjöberg signerade dokumentet
Maj 09 2023 08:52AM	Fredrik Malm Nilsson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 08:52AM	 FREDRIK MALM NILSSON signerade dokumentet
Maj 09 2023 04:37PM	Stig-Olof Nordh granskade dokumentet:
Maj 09 2023 04:38PM	 STIG-OLOF NORDH signerade dokumentet
Maj 09 2023 05:53PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Maj 09 2023 05:55PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Maj 09 2023 05:55PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7, org.nr 769604-7070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Jag har uppmärksammat att föreningens ordförande inte varit vald på föreningsstämma till styrelseledamot avseende perioden från ordinarie föreningsstämma 2021-06-02.

Jag har dock inte noterat att misstaget medfört någon skada för föreningen avseende de åtgärder som ordföranden handlagt. Ytterligare ledamot har under perioden signerat handlingar då det avser firmateckning och attester av fakturor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens

ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd datum enligt digital signering

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf SVärdlängen 7

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 05:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6459E9A6D4933
MAJ 09 2023 05:56PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 09 2023 08:36AM Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna

Maj 09 2023 05:56PM Per Engzell granskade dokumentet:

Maj 09 2023 05:56PM  Per Engzell signerade dokumentet

Maj 09 2023 05:56PM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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



Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

