

Brf Svärdlången 7

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Svärdlången 7
769604-7070
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svärlången 7, 769604-7070, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Hedrén	Ordförande	2025
Göran Jönsson	Ledamot	2024
Annika Sjögren	Ledamot	2024
Christopher Lagermalm Benigh	Ledamot	2024
Niklas Sjöberg	Ledamot	2024
Fredrik Malm Nilsson	Ledamot	2024
Stig-Olof Nordh	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Linus Lindqvist	Suppleant	2024
Anna-Marie Giotas Sandqvist	Suppleant	2024
Olof Fryksén	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Per Engzell, Engzell Revision AB	Extern revisor	2024
----------------------------------	----------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 272 kvm
Total bostadsarea:	5 031 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 873 kvm
- varav hyresrättsarea:	158 kvm
Total hyreslokalarea:	475 kvm
Total bostadsrättslokalarea:	22 kvm
Total förrådsarea:	102 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring via förmedlare Nordeuropa Insurance. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Städning
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Vinterrenhållning
E.ON AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Din Entrématta i Scandinavien	Serviceavtal mattor
Hissen elektromekanisk verkstad AB	Serviceavtal hiss
Entema AB	Serviceavtal tvättutrustning



Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 154 726 kr och planerat underhåll för 114 324 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 1 017 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av sugkammerfläkt	2023
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 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Om 2022 var inflationensår blev 2023 räntornas år. I och med en mindre justering uppåt av våra avgifter samt senareläggning av mindre estetiska underhåll hanterade vi året bra ekonomiskt. Utöver hantering av det ekonomiska har vi såklart hanterat ett flertal aktiviteter i föreningen, ett par exempel nedan.

Vi slutförde vår OVK med godkänt resultat samt tecknat ett enklare serviceavtal som ska underlätta framtida OVK som behöver starta var 6:e år. Vi har rensat i våra cykelrum vilket resulterat i mer utrymme.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 111 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

Avseende årsavgiften för 2024 har beslut tagits att höja årsavgiften med 3 % from 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 246	3 924	3 746	3 671
Resultat efter finansiella poster	-363	-431	-1 026	-483
Förändring av underhållsfond	903	908	554	885
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-191	-265	-505	-293
Sparande kr / kvm	147	130	84	118
Soliditet (%)	84	83	83	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	749	694	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	87	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	749	694	661	648
Bostadshyra kr / kvm	1 236	1 206	1 203	1 195
Lokalhyra kr / kvm	563	499	498	471
Driftskostnad, kr / kvm	475	453	468	428
Energikostnad, kr / kvm	199	184	176	156
Ränta, kr / kvm	58	19	11	17
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	177	174	170
Lån, kr / kvm	1 625	1 731	1 838	1 969
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	1 869	1 991	2 114	2 265
Räntekänslighet (%)	2	3	-	-
Snittränta (%)	3,54	1,08	0,59	0,86

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	2 346 351	-9 080 382	-430 955
Disposition enligt föreningsstämma			-430 955	430 955
Avsättning till underhållsfond		1 017 000	-1 017 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-114 324	114 324	
Årets resultat				-363 186
Vid årets slut	59 783 133	3 249 027	-10 414 013	-363 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 511 337
Årets resultat före fondförändring	-363 186
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 017 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 324
Summa över/underskott	-10 777 199

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 777 199
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 176 886	3 870 171
Övriga rörelseintäkter	3	68 793	53 354
Summa rörelseintäkter		4 245 679	3 923 525
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 940 785	-2 882 469
Övriga kostnader	7	-206 723	-198 297
Personalkostnader	8	-95 689	-95 223
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 074 495	-1 074 493
Summa rörelsekostnader		-4 317 692	-4 250 482
Rörelseresultat		-72 013	-326 957
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 755	1 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 928	-105 464
Summa finansiella poster		-291 173	-103 998
Resultat efter finansiella poster		-363 186	-430 955
Årets resultat		-363 186	-430 955

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	59 115 947	60 190 441
Summa materiella anläggningstillgångar		59 115 947	60 190 441
Summa anläggningstillgångar		59 115 947	60 190 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	2 933 188	2 741 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	165 414	161 502
Summa kortfristiga fordringar		3 098 602	2 903 317
Kassa och bank	13	652	641
Summa omsättningstillgångar		3 099 254	2 903 958
SUMMA TILLGÅNGAR		62 215 201	63 094 399

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 783 133	59 783 133
Underhållsfond		3 249 027	2 346 351
Summa bundet eget kapital		63 032 160	62 129 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 414 013	-9 080 382
Årets resultat		-363 186	-430 955
Summa fritt eget kapital		-10 777 199	-9 511 337
Summa eget kapital		52 254 961	52 618 147
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 437 500	4 172 500
Summa långfristiga skulder		4 437 500	4 172 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 710 000	5 575 000
Leverantörsskulder		158 470	101 181
Skatteskulder		17 117	11 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	637 153	615 841
Summa kortfristiga skulder		5 522 740	6 303 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 215 201	63 094 399

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 013	-326 957
Avskrivningar	1 074 495	1 074 493
	1 002 482	747 536
Erhållen ränta	32 755	1 466
Erlagd ränta	-323 928	-105 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	711 309	643 538
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 200	-283
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	83 988	-80 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 097	562 447
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 237 500	1 635 000
Amortering av låneskulder	-5 837 500	-2 235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	164 097	-37 553
Likvida medel vid årets början	2 742 327	2 779 880
Likvida medel vid årets slut	2 906 424	2 742 327

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 650 830	3 380 400
Årsavgifter lokaler	16 488	15 264
Hyror bostäder	195 336	190 488
Hyror lokaler	267 272	237 059
Övriga objekt	46 960	46 960
Summa	4 176 886	3 870 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	3 960	3 960
Debiterad fastighetsskatt	4 381	3 108
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	14 700	21 300
Överlåtelseavgifter	11 607	8 420
Övriga intäkter	34 145	16 566
Summa	68 793	53 354

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 25 982 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 461	3 079
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 962	8 069
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 147	9 544
VA & sanitet, installationer	-	1 345
Ventilation, installationer	30 039	141 391
El, installationer	16 162	-
Hiss	72 780	65 853
Övriga installationer	1 125	-
Huskropp	18 091	2 724
Vattenskador	-	2 807
Klottersanering	1 959	8 052
Summa	154 726	242 864

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	114 324	-
Markytor	-	88 889
Summa	114 324	88 889

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	157 323	151 933
Teknisk förvaltning	536 994	531 549
Besiktningkostnader	1 874	50 720
Snöröjning	53 126	22 422
Serviceavtal	47 821	25 708
Förbrukningsmaterial	2 908	4 532
El	163 207	201 529
Uppvärmning	779 754	695 765
Vatten och avlopp	174 877	140 882
Avfallshantering	132 232	126 890
Försäkringar	104 402	97 727
Systematiskt brandskyddsarbete	1 378	4 238
Tomträttsavgälder	369 700	369 700
Kabel-TV	49 128	44 566
Bredband	97 011	82 555
Summa	2 671 735	2 550 716

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	5 265	5 070
Förvaltningskostnader	170 057	156 313
Revision	19 500	23 450
Jurist- och advokatkostnader	-	3 247
Bankkostnader	350	1 647
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 880	7 770
Övriga externa kostnader	3 671	800
Summa	206 723	198 297

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	73 250	77 625
Utbildning	3 113	-
Summa	76 363	77 625
Sociala avgifter	19 326	17 598
Summa	95 689	95 223

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 074 495	1 074 493
Summa	1 074 495	1 074 493

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 578 408	77 578 408
	<u>77 578 408</u>	<u>77 578 408</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 578 408	77 578 408
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 387 967	-16 313 474
	<u>-17 387 967</u>	<u>-16 313 474</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 074 495	-1 074 493
	<u>-1 074 495</u>	<u>-1 074 493</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 462 462	-17 387 967
 Redovisat värde	59 115 947	60 190 441
 <i>Varav</i>		
Byggnader	59 115 947	60 190 441
 Taxeringsvärden		
Bostäder	164 000 000	164 000 000
Lokaler	<u>3 497 000</u>	<u>3 497 000</u>
Totalt taxeringsvärde	167 497 000	167 497 000
<i>Varav byggnader</i>	66 059 000	66 059 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	2 905 772	2 741 686
Summa	2 905 772	2 741 686

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	165 414	161 502
Summa	165 414	161 502

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto Nordea	652	641
Summa	652	641

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 710 000	5 575 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 437 500	4 172 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 147 500	9 747 500

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 147 500	9 747 500
Summa	9 147 500	9 747 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	Löst	2 375 000	-	2 375 000	-
SEB	-	Löst	2 950 000	-	2 950 000	-
SEB	3,86 %	2025-09-28	2 862 500	-	100 000	2 762 500
SEB	4,64 %	2024-04-28	-	2 937 500	37 500	2 900 000
Nordea	2,29 %	2024-04-17	1 560 000	-	150 000	1 410 000
Nordea*	4,79 %	2026-02-16	-	2 300 000	225 000	2 075 000
Summa			9 747 500	5 237 500	5 837 500	9 147 500

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum men räntan villkorsändras var tredje månad.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 710	6 033
Förutbetalda intäkter	399 538	381 072
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftkostnader	198 905	208 736
Summa	637 153	615 841

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 502 000	16 502 000
Summa ställda säkerheter	16 502 000	16 502 000
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

Christopher 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
Extern revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 08 2024 04:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



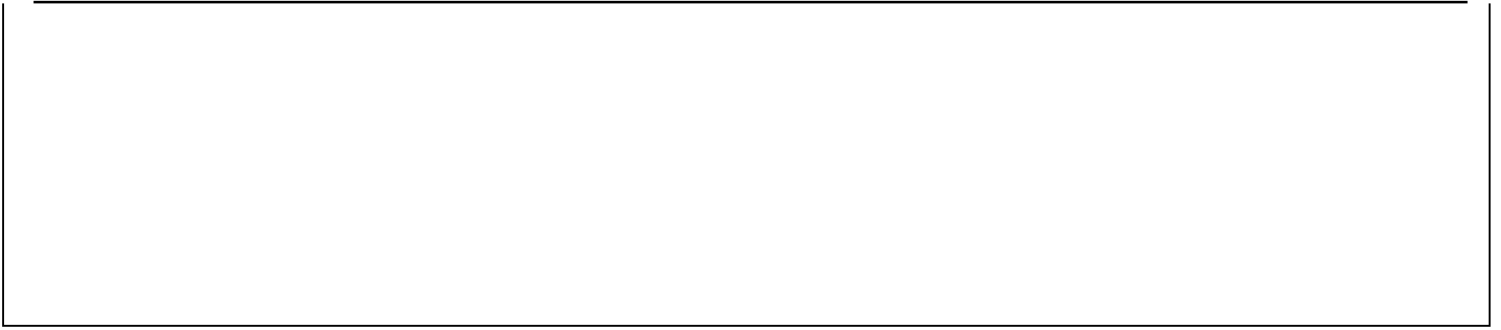
VERIFIKATION









DOKUMENTNUMMER:
660F9EAFBC1B
APR 08 2024 04:58PM

Deltagare

Empty box for participant information.





Apr 05 2024 08:56AM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2024 09:22AM	Erik Hedrén granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:23AM	 Erik Hedrén signerade dokumentet
Apr 05 2024 09:31AM	Göran Jönsson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 09:57AM	 GÖRAN JÖNSSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:10AM	Annika Sjögren granskade dokumentet:
Apr 05 2024 10:12AM	 Annika Birgitta Sjögren signerade dokumentet
Apr 08 2024 08:22AM	Robin Benigh granskade dokumentet:
Apr 08 2024 08:22AM	 Christopher Robin Lagermalm Benigh signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:46AM	Niklas Sjöberg granskade dokumentet:
Apr 05 2024 10:52AM	 Niklas Sjöberg signerade dokumentet
Apr 08 2024 09:18AM	Stig-Olof Nordh granskade dokumentet:
Apr 08 2024 09:20AM	 STIG-OLOF NORDH signerade dokumentet
Apr 08 2024 08:50AM	Fredrik Malm Nilsson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 08:51AM	 FREDRIK MALM NILSSON signerade dokumentet
Apr 08 2024 04:56PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 08 2024 04:58PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Apr 08 2024 04:58PM	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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor


Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 08 2024 04:59PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660FA0CBAB443
APR 08 2024 04:59PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 05 2024 08:57AM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 09:13AM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 08 2024 04:59PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Apr 08 2024 04:59PM	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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på 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. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

