



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svärdsliiljan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svärdslijan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsladugård 34:44	1933-01-27	1927
Kungsladugård 34:45	1933-01-27	1927

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 030
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	246
2	lokaler (hyresrätt)	34
7	cykel- och barnvagnsförråd	0
30	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 310

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 1 rok, 27 st 2 rok, 11 st 3 rok, 3 st 4 rok.

P-platserna är upplåtna med arrende.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Richard Johansson	Ordförande
Inger Olhage	HSB-Ledamot
Mikael Pettersson	Ledamot
Herman Fahlström	Ledamot
Gregory Weber	Ledamot
Josefin Kataoka	Ledamot
Olof Turesson	Ledamot
Eric Sjögren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Johansson, Mikael Pettersson, Herman Fahlström och Gregory Weber.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Pettersson, Herman Fahlström, Richard Johansson och Anna Öman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Elinor Frej med Petra Dahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl-Johan Bergström (sammankallande) och Staffan Florén Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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. Underhållsplanen sträcker sig 30 år fram i tiden och är ett levande dokument som kontinuerligt ses över.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Kvarteret Svärdsiljan byggdes 1927 som Göteborgs tredje HSB förening.

1986 genomfördes en omfattande rotrenovering. Detta arbete genomfördes på ett varsamt sätt för att behålla byggnadens ursprungliga estetik. Under åren har det skapats ett flertal gemensamhetsutrymmen som bland annat gym, bastu, biljardrum, gästrum och snickeriverkstad.

På gården har det sedan början av 90-talet drivits en kooperativ förskola, inhyrd i två av föreningens ombyggda lokaler.

Under den senaste tioårsperiod har originalfönstren varsamt renoverats för att behålla sin funktion i många år framåt.

Fastighetens träfasader har underhållit och målats löpande enligt föreningens underhållsplan.

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

Under 2024 fortsatte planeringen av arbetet med laddstolpar som förväntas slutföras under 2025.

Det planerades även för fasadrenovering mot bland annat Birger Jarlsgatan vilket förväntas slutföras under 2025. Ytterligare fyra till fem fasader planeras de kommande åren.

Det planeras även för ett takbyte som kommer ske under de närmaste tre eller fyra åren.

Under 2024 planerades även för ett energieffektiviseringsprojekt som kommer starta under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	337	238	308	199	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 092	3 164	3 239	3 314	3 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 112	3 184	3 260	3 336	3 411
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	243	209	196	197	174
Årsavgifter, kr/kvm	934	890	794	779	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	91	96
Totala intäkter, kr/kvm	984	938	858	847	790
Nettoomsättning, tkr	5 213	4 977	4 358	4 257	4 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 242	647	890	219	395
Soliditet, %	27	23	20	17	16

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	119 200	0	0	119 200
Underhållsfond, kr	3 914 472	0	860 198	4 774 670
S:a bundet eget kapital, kr	4 033 672	0	860 198	4 893 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	566 037	646 525	-860 198	352 364
Årets resultat, kr	646 525	-646 525	1 242 080	1 242 080
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 212 562	0	381 882	1 594 444
S:a eget kapital, kr	5 246 234	0	1 242 080	6 488 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 014 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 802 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 213 372	4 977 354
Övriga rörelseintäkter		11 436	5 190
Summa Rörelseintäkter		5 224 808	4 982 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 928 286	-3 283 298
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 558	-183 749
Personalkostnader	Not 5	-199 232	-195 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 845	-393 845
Summa Rörelsekostnader		-3 632 920	-4 056 177
Rörelseresultat		1 591 888	926 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	188 027	132 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-537 835	-412 487
Summa Finansiella poster		-349 808	-279 842
Resultat efter finansiella poster		1 242 080	646 525
Resultat före skatt		1 242 080	646 525
Årets resultat		1 242 080	646 525



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 953 475	17 347 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 953 475	17 347 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 953 975	17 347 820

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31	62
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 313 346	535 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	267 314	290 834
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 580 691	826 351
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 900 000	4 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 900 000	4 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 627 587	123 682
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 627 587	123 682
Summa Omsättningstillgångar		7 108 278	5 750 033
Summa Tillgångar		24 062 253	23 097 853

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	119 200	119 200
Fond för yttre underhåll	4 774 670	3 914 472
Summa Bundet eget kapital	4 893 870	4 033 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	352 364	566 037
Årets resultat	1 242 080	646 525
Summa Fritt eget kapital	1 594 444	1 212 562

Summa Eget kapital	6 488 314	5 246 234
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 203 246	2 715 246
Summa Långfristiga skulder		3 203 246	2 715 246

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 214 303	14 086 053
Leverantörsskulder		370 160	337 010
Skatteskulder		16 158	12 818
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	82 460	80 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	687 612	619 894
Summa Kortfristiga skulder		14 370 693	15 136 373

Summa Skulder		17 573 939	17 851 619
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 062 253	23 097 853
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 591 888	926 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	393 845	393 845
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	393 845	393 845
Erhållen ränta	152 407	132 645
Erlagd ränta	-473 831	-404 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 664 309	1 048 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 783	-68 694
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 066	-34 155
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	88 848	-102 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 753 158	945 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-383 750	-399 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383 750	-399 000
Årets kassaflöde	1 369 408	546 589
Likvida medel vid årets början	5 423 689	4 877 101
Likvida medel vid årets slut	6 793 097	5 423 689

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 80 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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 12 121 000 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 505 556	4 290 948
	Årsavgifter lokaler	422 676	402 552
	Hyror lokaler	27 816	26 112
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 080	165 880
	Hyror övrigt	69 060	67 692
	Övriga primära intäkter	47 704	50 890
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 246 892	5 004 074
	Hyresbortfall	-33 520	-26 720
	<i>Summa</i>	-33 520	-26 720
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 213 372	4 977 354
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-348 334	-472 727
	Snö och halk-bekämpning	-53 965	-51 529
	Reparationer	-320 692	-629 915
	Planerat underhåll	-153 802	-224 975
	El	-133 711	-111 449
	Uppvärmning	-759 565	-651 475
	Vatten	-398 411	-347 393
	Sophämtning	-161 702	-215 961
	Fastighetsförsäkring	-56 591	-54 924
	Kabel-TV och bredband	-86 080	-83 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-193 830	-189 525
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 388	-212 402
	Övriga driftkostnader	-40 216	-37 502
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 928 286	-3 283 298
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-48 591
	Administrationskostnader	-34 856	-20 252
	Extern revision	-14 375	-11 875
	Konsultkostnader	0	-45 438
	Medlemsavgifter	-41 100	-41 100
	Övriga förvaltningskostnader	-21 227	-16 493
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 558	-183 749

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 000	-87 000
	Revisionsarvode	-1 600	-1 600
	Löner och övriga ersättningar	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-47 632	-46 685
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 232	-195 285
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	186 846	131 794
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 181	851
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	188 027	132 645
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-536 411	-409 774
	Övriga finansiella kostnader	-1 424	-2 713
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-537 835	-412 487

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 470 889	27 470 889
	Ingående anskaffningsvärde mark	412 000	412 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	27 882 889	27 882 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 535 569	-10 141 724
	Årets avskrivningar	-393 845	-393 845
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 929 414	-10 535 569
	Utgående redovisat värde	16 953 475	17 347 320
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 755 000	1 755 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	513 000	513 000
	Summa	140 268 000	140 268 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 987 000	28 987 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	28 987 000	28 987 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 615	24 615
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	24 615	24 615
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 615	-24 615
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-24 615	-24 615
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 265 510	500 008
	Skattekonto	47 836	35 447
	Summa Övriga fordringar	1 313 346	535 455

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	35 620	73 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 694	217 091
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 314	290 834

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	400 000	800 000
Placeringar SBAB	3 500 000	4 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 900 000	4 800 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	9 680	4 830
SBAB	1 612 345	113 627
Swedbank, konto för Swish-betalningar	5 562	5 224
Summa Kassa och bank	1 627 587	123 682

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,16%	2025-04-17	4 312 235	124 000
Nordea Hypotek AB	3,14%	2025-07-14	3 084 622	20 000
Nordea Hypotek AB	3,14%	2025-07-14	3 030 200	41 000
Stadshypotek	2,79%	2026-09-01	3 275 246	72 000
Stadshypotek	0,76%	2025-09-30	2 715 246	142 000
			16 417 549	399 000

Långfristig del	3 203 246
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 142 303
Kortfristig del	13 214 303
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	399 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 596 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter

59 331

57 489

Övriga kortfristiga skulder

23 129

23 109

Summa Övriga skulder

82 460

80 598

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

394 306

393 525

Upplupna räntekostnader

85 500

21 496

Övriga upplupna kostnader

207 806

204 873

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

687 612

619 894

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg, org.nr. 757200-8964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elinor Frej
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

RICHARD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 14:59:37



HERMAN FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:18:06



INGER OLHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:24:30



OLOF TURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:10:00



MIKAEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:30:54



ERIC SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 23:01:10



JOSEFIN KATAOKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:53:48



GREGORY WEBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:12:18



ELINOR FREJ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:32:45



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:32:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELINOR FREJ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:35:04



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:32:37



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.