



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Svärdsliiljan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 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. 2026-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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                               | T.o.m.     |
|-------------------|------------------------------------|------------|
| Mikael Pettersson | Ordförande (ledamot till december) |            |
| Richard Johansson | Ledamot (ordförande till december) |            |
| Inger Olhage      | HSB-Ledamot                        |            |
| Herman Fahlström  | Ledamot                            |            |
| Gregory Weber     | Ledamot                            | 2025-12-16 |
| Josefin Kataoka   | Ledamot                            |            |
| Olof Turesson     | Ledamot                            |            |
| Eric Sjögren      | Ledamot                            |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Kataoka, Eric Sjögren och Olof Turesson.

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: Björn Eriksson 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 2025-05-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-07.

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

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 förenings 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.

Under 2025 slutfördes installation av laddstolpar på föreningens parkeringsplatser.

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

Ett större arbete på fasaderna påbörjades under 2025. Ytterligare fasader kommer att göras under 2026. Under 2025 påbörjades även ett energieffektiviseringsarbete som bland annat kommer undersöka hur föreningens lägenheter och Ica Effkå kan dra nytta av varandras olika energibehov.

Föreningen planerar även att renovera taken under de närmaste åren vilket till viss del kommer finansieras via lån. Detta kommer sannolikt medföra att föreningens kostnader ökar.

Bokföringsnämnden har beslutat att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste redovisa enligt K3-regelverket (där man tidigare använt K2 – en mer förenklad redovisningsmodell). K3 kommer att kräva att bostadsrättsföreningar visar det verkliga behovet av underhåll och investering över tid. Syftet med förändringen är att redovisningen av kostnader för slitage på föreningens byggnadsdelar ska bli tydligare och mer realistisk. BRF Svärdsiljan har en väl dokumenterad underhållsplan för de flesta delar av fastigheter, men under 2026 kommer föreningen att undersöka vilket kommande underhållsbehov vissa större komponenter har (tex el, värme, avlopp (stammar) och ventilation) som senast åtgärdades under en större renovering 1986. Införandet av K3 regelverket kommer att innebära ändrade avskrivningsperioder för byggnaden vilket kan öka årsavgifterna.

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 399   | 337   | 238   | 308   | 199   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 017 | 3 092 | 3 164 | 3 239 | 3 314 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 037 | 3 112 | 3 184 | 3 260 | 3 336 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 253   | 243   | 209   | 196   | 197   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 981   | 934   | 890   | 794   | 779   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 94    | 94    | 92    | 91    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 042 | 984   | 938   | 858   | 847   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 495 | 5 213 | 4 977 | 4 358 | 4 257 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 398   | 1 242 | 647   | 890   | 219   |
| Soliditet, %                           | 29    | 27    | 23    | 20    | 17    |

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 119 200                    | 0                                                                      | 0                         | 119 200                    |
| Underhållsfond, kr                    | 4 774 670                  | 0                                                                      | -26 923                   | 4 747 747                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 893 870</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-26 923</b>            | <b>4 866 947</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 352 364                    | 1 242 080                                                              | 26 923                    | 1 621 367                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 242 080                  | -1 242 080                                                             | 397 625                   | 397 625                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 594 444</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>424 548</b>            | <b>2 018 992</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 488 314</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>397 625</b>            | <b>6 885 939</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 274 923 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 594 444        |
| Årets resultat, kr                                  | 397 625          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 248 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 274 923        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 018 992</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 018 992</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 495 428                | 5 213 372                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 39 094                   | 11 436                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 5 534 522                | 5 224 808                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -4 021 549               | -2 928 286               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -168 832                 | -111 558                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -197 480                 | -199 232                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -446 917                 | -393 845                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -4 834 778               | -3 632 921               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 699 744                  | 1 591 888                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 123 343                  | 188 027                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -425 463                 | -537 835                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -302 120                 | -349 808                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 397 625                  | 1 242 080                |
| Resultat före skatt                                                         |       | 397 625                  | 1 242 080                |
| Årets resultat                                                              |       | 397 625                  | 1 242 080                |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 17 037 276        | 16 953 475        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 269 750           | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>17 307 026</b> | <b>16 953 475</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>17 307 526</b> | <b>16 953 975</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 31                | 31                |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 13 | 1 473 059         | 1 313 346         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 14 | 272 410           | 267 314           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>1 745 501</b>  | <b>1 580 691</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                          |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                          | Not 15 | 4 750 000         | 3 900 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                    |        | <b>4 750 000</b>  | <b>3 900 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           | Not 16 | 336 696           | 1 627 587         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>336 696</b>    | <b>1 627 587</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>6 832 196</b>  | <b>7 108 278</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>24 139 722</b> | <b>24 062 253</b> |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 119 200   | 119 200   |
| Fond för yttre underhåll  | 4 747 747 | 4 774 670 |
| Summa Bundet eget kapital | 4 866 947 | 4 893 870 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 621 367 | 352 364   |
| Årets resultat           | 397 625   | 1 242 080 |
| Summa Fritt eget kapital | 2 018 992 | 1 594 444 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 6 885 938 | 6 488 314 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 12 488 303 | 3 203 246 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 12 488 303 | 3 203 246 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 3 530 246 | 13 214 303 |
| Leverantörsskulder                              |        | 350 524   | 370 160    |
| Skatteskulder                                   |        | 18 486    | 16 158     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 38 254    | 82 460     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 827 971   | 687 612    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 765 481 | 14 370 693 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 17 253 784 | 17 573 939 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 24 139 722 | 24 062 253 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 699 744          | 1 591 888        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 446 917          | 393 845          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>446 917</b>   | <b>393 845</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 117 918          | 152 407          |
| Erlagd ränta                                                                        | -441 629         | -473 831         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>822 950</b>   | <b>1 664 309</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -218 840         | 46 783           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 95 011           | 42 066           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-123 829</b>  | <b>88 848</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>699 121</b>   | <b>1 753 158</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -800 468         | 0                |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-800 468</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -399 000         | -383 750         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-399 000</b>  | <b>-383 750</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-500 347</b>  | <b>1 369 408</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>6 793 097</b> | <b>5 423 689</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>6 292 750</b> | <b>6 793 097</b> |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 markanläggningar:         | 10 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 730 844                | 4 505 556                |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 443 808                  | 422 676                  |
|       | Hyror lokaler                           | 28 200                   | 27 816                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 147 680                  | 174 080                  |
|       | Elintäkter laddboxar                    | 5 319                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                            | 72 516                   | 69 060                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 72 901                   | 47 704                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>5 501 268</b>         | <b>5 246 892</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -5 840                   | -33 520                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-5 840</b>            | <b>-33 520</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>5 495 428</b>         | <b>5 213 372</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -581 916                 | -569 722                 |
|       | Snö- och halkbekämpning              | -43 484                  | -53 965                  |
|       | Reparationer                         | -183 076                 | -320 692                 |
|       | Planerat underhåll                   | -1 274 923               | -153 802                 |
|       | El                                   | -163 195                 | -133 711                 |
|       | Uppvärmning                          | -713 830                 | -759 565                 |
|       | Vatten                               | -468 878                 | -398 411                 |
|       | Sophämtning                          | -196 951                 | -161 702                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -65 078                  | -56 591                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -91 931                  | -86 080                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -202 790                 | -193 830                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -35 495                  | -40 216                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-4 021 549</b>        | <b>-2 928 286</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -34 781                  | -34 856                  |
|       | Extern revision                                                                          | -14 750                  | -14 375                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -57 853                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -41 100                  | -41 100                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -20 347                  | -21 227                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-168 832</b>          | <b>-111 558</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -88 666                  | -90 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -1 600                   | -1 600                   |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -60 000                  | -60 000                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -47 214                  | -47 632                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-197 480</b>          | <b>-199 232</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -393 845                 | -393 845                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -53 072                  | 0                        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-446 917</b>          | <b>-393 845</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 113 100                  | 186 846                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 10 244                   | 1 181                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>123 343</b>           | <b>188 027</b>           |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -423 014                 | -536 411                 |
|       | Övriga räntekostnader                                   | -2 449                   | -1 424                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-425 463</b>          | <b>-537 835</b>          |
| Not 9 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 27 470 889               | 27 470 889               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 412 000                  | 412 000                  |
|       | Årets investeringar                                     | 530 718                  | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>28 413 607</b>        | <b>27 882 889</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                  | -10 929 414              | -10 535 569              |
|       | Årets avskrivningar                                     | -446 917                 | -393 845                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-11 376 331</b>       | <b>-10 929 414</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>17 037 276</b>        | <b>16 953 475</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 70 000 000               | 66 000 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 1 637 000                | 1 755 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 52 000 000               | 72 000 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 540 000                  | 513 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                            | <b>124 177 000</b>       | <b>140 268 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                    | 28 987 000               | 28 987 000               |
|       | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>28 987 000</b>        | <b>28 987 000</b>        |

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 24 615           | 24 615           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>24 615</b>    | <b>24 615</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -24 615          | -24 615          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-24 615</b>   | <b>-24 615</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                | 0                |
|        | Årets investeringar                                                   | 269 750          | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>269 750</b>   | <b>0</b>         |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 206 054        | 1 265 510        |
|        | Skattekonto och momsfordran                                           | 267 005          | 47 836           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 473 059</b> | <b>1 313 346</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                                | 41 046           | 35 620           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 231 365          | 231 694          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>272 410</b>   | <b>267 314</b>   |

| Not 15 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 800 000          | 400 000          |
| Placeringar SBAB                             | 3 950 000        | 3 500 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>4 750 000</b> | <b>3 900 000</b> |

| Not 16 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                                       |                |                  |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Swedbank                              | 6 542          | 9 680            |
| SBAB                                  | 323 581        | 1 612 345        |
| Swedbank, konto för Swish-betalningar | 6 572          | 5 562            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>           | <b>336 696</b> | <b>1 627 587</b> |

| Not 17 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 2,79%            | 2026-09-01        | 3 203 246         | 72 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 2,56%            | 2027-09-15        | 2 573 246         | 142 000                     |
| Nordea Hypotek AB   | 2,80%            | 2027-04-15        | 2 989 200         | 41 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 3,09%            | 2029-04-16        | 3 064 622         | 20 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 2,94%            | 2028-04-18        | 4 188 235         | 124 000                     |
|                     |                  |                   | <b>16 018 549</b> | <b>399 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 12 488 303 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 327 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 203 246  |
| Kortfristig del                                           | 3 530 246  |
| 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                        | 2,85%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt och arbetsgivaravgifter | 3 071         | 59 331        |
| Övriga kortfristiga skulder       | 35 183        | 23 129        |
| <i>Summa Övriga skulder</i>       | <b>38 254</b> | <b>82 460</b> |

| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 446 584        | 394 306        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 69 334         | 85 500         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 312 053        | 207 806        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>827 971</b> | <b>687 612</b> |

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svärdslliljan i Göteborg, org.nr. 757200-8964

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svärdslliljan i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Svärdsiljan i Göteborg för räkenskapsåret 2025 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Eriksson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576151317**

**Mikael Pettersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:22:08



**Herman Fahlström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:06:07



**Inger Oldine Olhage**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:05:14



**Olof Turesson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 06:34:09



**Richard Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:34:00



**Eric Sjögren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 08:07:02



**Josefin Kataoka**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 08:00:34



**Björn Ericsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:12:38



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:24:14



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576418900**

**Björn Ericsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:13:10



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:23:45



# 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.