



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svärdslijan i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsiljan 13		1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Svärdsiljan 13 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1623
2	lokaler (hyresrätt)	70
21	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1693

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Strandbo	Ordförande	2023-01-01	
Erik Dahlgren	Ledamot	2023-01-01	
Anette Olsson	Ledamot	2023-01-01	2023-10-20
Maria Långberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Anders Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Johan Petersson	Ledamot	2023-01-01	
Olof Bard	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Petersson och Olof Bard.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Alexandra Ong vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under året har takrenovering genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Återvinningsstation
2024	Översyn av vattenledningar
2024	Installation av rörelsebelysning trappuppgångar
2024	Översyn av ytterbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	300	283	243	244	275
Skuldsättning, kr/kvm	2 371	2 075	2 840	2 840	2 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 473	2 165	2 962	2 962	2 999
Räntekänslighet, %	3	2	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	225	211	205	188	191
Årsavgifter, kr/kvm	895	869	869	869	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	918	871	872	871	846
Nettoomsättning, tkr	1 536	1 475	1 476	1 474	1 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	151	34	249	174
Soliditet, %	31	35	26	27	24

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. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 070	0	0	30 070
Underhållsfond, kr	559 341	0	63 362	622 703
S:a bundet eget kapital, kr	589 411	0	63 362	652 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 299 703	150 656	-63 362	1 386 996
Årets resultat, kr	150 656	-150 656	267 558	267 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 450 359	0	204 196	1 654 554
S:a eget kapital, kr	2 039 770	0	267 558	2 307 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 638 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	1 450 358
Årets resultat, kr	267 558
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 654 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 654 554

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 536 249	1 475 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 287	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 553 536	1 475 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-710 616	-697 388
Underhåll enligt plan	Not 5	-95 638	-187 978
Övriga externa kostnader	Not 6	-123 264	-133 776
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-116 733	-87 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-162 226	-140 913
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 208 477	-1 247 393
RÖRELSERESULTAT		345 059	227 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		116	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 617	-77 340
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 501	-77 335
ÅRETS RESULTAT		267 558	150 656

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 881 042	5 190 768
Summa materiella anläggningstillgångar		5 881 042	5 190 768
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 881 542	5 191 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 616 460	603 389
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 872	4 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 440	32 934
Summa kortfristiga fordringar		1 661 772	640 981
Summa omsättningstillgångar		1 661 772	640 981
SUMMA TILLGÅNGAR		7 543 314	5 832 249

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 070	30 070
Fond för yttre underhåll	622 703	559 341
Summa bundet eget kapital	652 773	589 411
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 386 996	1 299 703
Årets resultat	267 558	150 656
Summa fritt eget kapital	1 654 554	1 450 359
Summa eget kapital	2 307 327	2 039 770
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 013 747	3 513 747
Summa långfristiga skulder	4 013 747	3 513 747
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 14 5 787	5 786
Leverantörsskulder	941 740	67 270
Aktuell skatteskuld	Not 15 4 899	3 456
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 658	1 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 268 156	200 562
Summa kortfristiga skulder	1 222 240	278 732
Summa skulder	5 235 987	3 792 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 543 314	5 832 249

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	345 059	227 991
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	162 226	140 913
	507 285	368 904
Erhållen ränta	116	5
Erlagd ränta	-77 154	-76 928
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	429 887	291 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 720	-2 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	943 404	-223 372
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 365 571	65 364
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-852 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-852 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	500 000	-1 293 747
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	500 000	-1 293 747
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 013 071	-1 228 383
Likvida medel vid årets början	603 389	1 831 772
Likvida medel vid årets slut	1 616 460	603 389
	1 013 071	-1 228 383

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 954 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder*	1 453 032	1 410 624
Hysesintäkt lokaler	16 692	16 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	60 750	43 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 634	3 858
Övriga fakturerade kostnader	2 141	1 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	2
	1 536 249	1 475 384
* I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	17 287	0
	17 287	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-36 010	-26 829
El	-61 816	-64 592
Uppvärmning	-230 819	-229 055
Vatten	-88 031	-63 041
Renhållning	-44 649	-37 585
TV, bredband, iptelefoni	-12 272	-12 239
Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
Serviceavtal	-7 864	-4 428
Förvaltningskostnader	-175 233	-180 635
Försäkringar	-14 835	-11 069
Fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Övriga driftskostnader	-951	-209
	-710 616	-697 388
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-52 710
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-33 160	0
Underhåll installationer	-25 978	-135 268
Underhåll huskropp utvändigt	-36 500	0
	-95 638	-187 978
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 975	-18 825
Övriga förvaltningskostnader	-83 053	-77 427
Kostnader överlåtelse och panter	-5 251	-4 345
Föreningsverksamhet	-1 473	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 446
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 300	-3 300
Konsulter	0	-15 369
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
	-123 264	-133 776

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 500	-36 000
Vicevärdsarvode	-32 400	-32 400
Sociala avgifter	-24 833	-18 938
	-116 733	-87 338

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-162 226	-140 913
	-162 226	-140 913

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 067 412	8 067 412
Årets utrangering byggnad, tak	-96 748	0
Årets investering byggnader, takrenovering	852 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	30 870	30 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 854 034	8 098 282

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 907 514	-2 766 601
Årets utrangering byggnad, tak	96 748	0
Årets avskrivningar byggnader	-162 226	-140 913
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 972 992	-2 907 514

Utgående redovisat värde

5 881 042 5 190 768

Redovisade värden byggnader

5 850 172 5 159 898

Redovisade värden mark

30 870 30 870

Fastighetsbeteckning: Svärdslijan 13

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 634 000	7 634 000
varav i eget förvar	0	-1 914 000
Summa ställda säkerheter	7 634 000	5 720 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 872 4 658
9 872 4 658

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 021	14 835
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 899	3 887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 520	14 212
	35 440	32 934

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 013 747

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

4 013 747

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

2 313 747

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	5 787	44 547
Uttag	0	-38 761
	5 787	5 786

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 443	3 456
Slutskatteskuld föregående år	456	0
	4 899	3 456

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	810	810
Arbetsgivaravgifter	848	848
	1 658	1 658

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	59 500	0
Upplupna sociala avgifter	14 453	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 532	40 445
Upplupna räntekostnader	13 617	13 514
Upplupen revision	15 800	14 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 479	131 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 775	738
	268 156	200 562

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Andersson

Erik Dahlgren

Johan Petersson

Lars Strandbo

Maria Långberg

Olof Bard

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svärdslijan i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Svärdslijan i Kalmar för räkenskapsåret 2023 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS STRANDBO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:22:45



OLOF BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:55:24



ANDERS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 22:37:08



ERIK DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:13:23



JOHAN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:07:33



MARIA LÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:02:58



ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:37:09



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:41:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:37:02



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:39:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.