

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Svärsliljan 1**  
769618-3065

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17



Styrelsen för Brf Svärds Liljan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen och föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Mässen 2 och Tunet 3 i Solna kommun. Fastigheterna är uppförda i regi av JM och den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 208 180 tkr. Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades augusti 2009 och avslutades december 2009. Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret efter JM under 2010. Föreningens ursprungliga lånefinansiering uppgick då till 51 000 tkr.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Fastigheterna har åsatts värdeår 2009. För bostadslägenheterna utgick halv fastighetsavgift, till och med år 2019. Från år 2020 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler och garage. Taxeringsvärde uppgår till 188 918 000 varav 62 192 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom avtal via "Bostadsrätterna" hos Folksam. Skadedjursdelen är via dem återförsäkrad hos Anticimex.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har ingen andel i samfällighetsförening.

På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt samt 2 kommersiella lokaler (träningslokal 80 kvm, mobilmast 7 kvm). Den totala boytan uppgår till 5 730 m<sup>2</sup>. Total lokalyta uppgår till 807 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

23 st	2 rok
14 st	3 rok
26 st	4 rok
5 st	5 rok

Föreningen disponerar över 36 garageplatser samt 9 utomhus parkeringsplatser, samtliga är utrustade med laddbox för elbilsladdning.

#### Innehav av lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Kontraktstid</u>
Svenska Nergy AB (556591-8868)	Träningslokal	80	2026-09-30
Telia Roof Infra AB (559438-2235)	Mobilmast	7	2025-09-30

#### Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Brf Mässen i Järvastaden, ansvaras för gemensamhetsanläggning avseende köryta, dagvattensanläggning och därmed tillhörande anläggningar.

#### Värme och ventilation

Frånluftsvärmepump ansluten till ventilationssystemet från varje lägenhet för värmeåtervinning. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet hos Norrenergi AB. Beräknad energiprestanda uppgår till 84 kWh/m<sup>2</sup> per år enligt upprättad energideklaration från 2019. Denna deklARATION skall göra det möjligt för våra medlemmar att ansöka om så kallade gröna bolån.

Bostäderna har FX-system med tilluft via tilluftsradiorer. Samlingsfläktar inom fläktrum ger grundflöde i lägenheter. Till samlingsfläktar är värmeåtervinningsbatterier kopplade.

#### Bredbandsanslutning

Anslutning till "TriplePlay" med Telia Sverige AB, gällande fram till 2027-01-15. Bredband fiberlan 1000/1000 Mbit/s (med WiFi och HD-box), vilket ingår i avgiften till föreningen.

#### Inre underhåll

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens underhåll. Enligt tidigare års styrelsebeslut, har föreningen dock övertagit ansvaret för bytet av samtliga tilluftsfilter i fastigheterna. Byte av tilluftsfilter utförs årligen på föreningens bekostnad.

#### Teknisk förvaltning

Wahlings Installationservice AB (WIAB) ansvarar för föreningens tekniska förvaltning. Service av hissar (I.T.K.), städning (Lottas städ), trädgårdsskötsel (Sjölanders Mark & Miljö AB), snöröjning och sandning (ABIMA).

#### Ekonomisk förvaltning

Envix Förvaltning & Byggservice ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

### Planerad verksamhet för kommande år

Inget större underhåll är planerat under de kommande åren.

#### *Prioriterade arbeten för 2024 är:*

Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod:

- Inom ett år, beräknas understiga 500 tkr.
- Senare än ett år men inom fem år, beräknas understiga 2000 tkr (främst målningsarbeten enligt underhållsplan)

### Verksamhet under året, utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

#### *Framtida bedömning*

Fortsatt samarbete med "Svenska Bolån" för att förhandla våra lån hos bankerna.

Vi räknar inte med att kunna göra extra amorteringar under 2024 utan istället i görligaste mån, finansiera pågående projekt.

De flesta av våra kostnader är taxeburna och därför inte påverkbara annat än genom minskad förbrukning. Detta gäller främst vatten, energi och avfallshantering.

Avtalet med P&T förts över till Svenska N'ergy AB och löper på 3 år med samma villkor som tidigare.

#### *Trädgård*

Entreprenör fr. o. m. 2023 är "Sjölanders Mark & Miljö AB"

Reparation och förbättringar av avgränsningar mellan uteplatserna på innergården har utförts av Alltjänstpoolen AB.

#### *Underhåll*

Förutom löpande driftkostnader och räntor, ska intäkterna täcka planerat underhåll.

Därutöver sker fondering för framtida underhåll med 331 tkr.

Kassaflöde från rörelsen bör därmed uppgå till minst 331 tkr och eventuellt överskott därutöver kommer att användas till finansiering av pågående projekt.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anker Paulsen, ordförande Siroos Mansoorinia, kassör Christina Svahn, Hans Hägglund Stefanie Nauman
Suppleanter	Magnus Wester Jon Isaksen Andreas Bohman
Revisor	Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 106 (106) medlemmar. Under året har 10 (9) medlemmar tillträtt samt 8 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (6) överlåtelser.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. En extra stämma hölls 2023-04-22. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 458	4 150	4 040	4 045	3 928
Soliditet (%)	81,7	82,0	81,4	81,0	80,2
Resultat efter finansiella poster	-1 675	-189	-250	-107	-194
Årets resultat exkl. avskrivn., tkr	160	1 576	1 524	1 664	1 571
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	611	593	593	571
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 923	5 923	6 010	6 359	6 616
Lån, årets utgång, tkr	33 939	33 939	34 438	36 438	38 438
Ränta, kr/kvm boyta	230	34	66	78	77
Fastighetsel, kr/kvm	49	34	36	35	39
Uppvärmning, kr/kvm	75	61	56	51	54
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 192	5 192	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	250	0	0	0
Räntekänslighet (%)	9,0	9,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	124	98	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,2	84,2	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa 5730 kvm. Loa 807 kvm. (Uthyrda lokaler 87 kvm)

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar har det 2023 tillkommit nya nyckeltal. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för 2019 till 2021.

### Upplysning vid förlust

Efter omläggning av lån har föreningen fått ökade kostnader för räntor på grund av nuvarande ränteläge. Detta i kombination med höga avskrivningar påverkar resultatet negativt. Föreningen har höjt årsavgiften 2023 och höjer den även 2024 för att täcka den löpande driften.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 194 000	88 050 000	3 225 182	-1 896 699	-189 295	<b>158 383 188</b>
Avsättning till yttre fond			145 250	-145 250		<b>0</b>
Avs yttre fond över stadgar			185 282	-185 282		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-189 295	189 295	<b>0</b>
Årets resultat					-1 674 962	<b>-1 674 962</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 194 000</b>	<b>88 050 000</b>	<b>3 555 714</b>	<b>-2 416 526</b>	<b>-1 674 962</b>	<b>156 708 226</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 416 527
årets förlust	-1 674 962
	<b>-4 091 489</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	143 250
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-170 015
reservering fond för yttre underhåll över stadgar	185 282
i ny räkning överföres	-4 250 006
	<b>-4 091 489</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 458 391	4 150 380
Övriga rörelseintäkter		35 000	9 295
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 493 391</b>	<b>4 159 675</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 031 592	-1 543 368
Övriga externa kostnader	4	-769 505	-644 894
Personalkostnader	5	-220 423	-200 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 835 254	-1 765 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 856 773</b>	<b>-4 153 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-363 382</b>	<b>5 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 717	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 320 297	-195 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 311 580</b>	<b>-195 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 674 962</b>	<b>-189 295</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 674 962</b>	<b>-189 295</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 674 962</b>	<b>-189 295</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	190 576 307	191 711 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 576 307</b>	<b>191 711 074</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 576 307</b>	<b>191 711 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 517	4 145
Övriga fordringar		2 906	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	120 065	113 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 488</b>	<b>117 271</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 095 972	1 282 890
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 095 972</b>	<b>1 282 890</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 222 460</b>	<b>1 400 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 798 767</b>	<b>193 111 235</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 244 000	157 244 000
Fond för yttre underhåll		3 555 714	3 225 182
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 799 714</b>	<b>160 469 182</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 416 527	-1 896 700
Årets resultat		-1 674 962	-189 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 091 488</b>	<b>-2 085 995</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 708 226</b>	<b>158 383 187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 938 750	33 938 750
Förskott från kunder		1	0
Leverantörsskulder		163 923	127 477
Skatteskulder		8 916	14 175
Övriga skulder	10	25 800	24 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	953 152	623 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 090 542</b>	<b>34 728 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 798 767</b>	<b>193 111 235</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 674 962	-189 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 835 254	1 765 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>160 292</b>	<b>1 575 910</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 565	-17 163
Förändring av leverantörsskulder		36 446	-56 852
Förändring av kortfristiga skulder		325 396	-33 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>513 569</b>	<b>1 468 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-729 306	0
Förändring anläggningstillgångar		28 819	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-700 487</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-186 918</b>	<b>-31 899</b>
Likvida medel vid årets början		1 282 890	1 314 789
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 095 972</b>	<b>1 282 890</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Markanläggning	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna avtal för el.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 782 475	3 502 291
Hyror lokaler	161 269	169 864
Hyror garage och parkeringsplatser	462 181	461 445
fastighetskatt	5 400	3 576
Överlåtelse-/pansättningsavg	14 829	10 796
Diverse övr intäkter	25 325	2 408
Intäkt el laddstolpar	6 912	0
	<b>4 458 391</b>	<b>4 150 380</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme, bredband, TV samt filterbyte.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppvärmning	427 878	349 768
El	282 881	194 783
Vatten och Avlopp	99 870	97 998
Snöröjning/Sandning	130 134	59 718
Sophämtning	91 322	92 535
Hissar	37 228	36 970
Städning	107 596	111 458
Trädgårdsskötsel	70 826	66 451
Bredband	168 842	168 538
Reparation och underhåll	547 846	307 693
Övriga fastighetskostnader	30 137	21 590
Teknisk förvaltning	37 032	35 866
	<b>2 031 592</b>	<b>1 543 368</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskatt	147 232	142 472
Fastighetsförsäkring	66 142	58 818
Förvaltningsarvoden	117 272	105 785
Revision	23 500	22 938
Övriga Förvaltningskostnader	415 359	314 881
	<b>769 505</b>	<b>644 894</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	174 152	156 975
Sociala kostnader	46 271	43 390
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.</b>	<b>220 423</b>	<b>200 365</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 252 046	208 252 046
Inköp	729 306	0
Omklassificeringar	-28 819	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 952 533</b>	<b>208 252 046</b>
Ingående avskrivningar	-16 540 972	-14 775 767
Årets avskrivningar	-1 835 254	-1 765 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 376 226</b>	<b>-16 540 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 576 307</b>	<b>191 711 074</b>
Taxeringsvärden byggnader	126 726 000	126 726 000
Taxeringsvärden mark	62 192 000	62 192 000
	<b>188 918 000</b>	<b>188 918 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telia Sverige AB	14 055	14 062
Förvaltningsarvode	31 228	29 318
I.T.K.	30 909	30 005
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 750	6 750
Försäkringspremier	23 049	20 043
KTC Control	4 295	3 996
Snöröjning	9 779	8 928
	<b>120 065</b>	<b>113 102</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som förfaller till omförhandling nästkommande räkenskapsår redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår				0
SEB	4,51	2024-12-28	9 162 600	9 162 600
SEB	4,5	2024-01-28	7 304 000	7 304 000
SEB	4,5	2024-01-28	8 722 750	8 722 750
SEB	4,5	2024-01-28	8 749 400	8 749 400
			<b>33 938 750</b>	<b>33 938 750</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig låneskuld. Bostadsrättsföreningar finansierar normalt sett en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med nytt lån.



### Not 10 Övriga Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	25 800	24 000
	<b>25 800</b>	<b>24 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	186 225	156 975
Upplupna sociala avgifter	58 511	49 321
Upplupna räntekostnader	100 613	23 387
Upplupna driftskostnader	133 014	98 644
Förskottsbetalda hyror	451 789	273 319
Revisionsarvode	23 000	22 000
	<b>953 152</b>	<b>623 646</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	<b>54 100 000</b>	<b>54 100 000</b>

Solna, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anker Paulsen  
Ordförande

Siroos Mansoornia

Christina Eriksson Svahn

Stefanie Naumann

Hans Hägglund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557512576870

## Dokument

### Årsredovisning 2023 Brf Svärdsiljan 1

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-03-11 10:43:59 CET (+0100) av My  
Lundevall (ML)

Färdigställt 2024-03-27 16:14:53 CET (+0100)

## Initierare

### My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

## Signerare

### Siroos Mansooria (SM)

siroos@brfsvardsiljan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Siroos Mansooria"

Signerade 2024-03-22 19:54:54 CET (+0100)

### Anker Paulsen (AP)

anker@brfsvardsiljan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anker Paulsen"

Signerade 2024-03-11 11:49:09 CET (+0100)

### Hans Hägglund (HH)

hans@brfsvardsiljan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS HÄGGLUND"

Signerade 2024-03-14 13:49:45 CET (+0100)

### Christina Eriksson Svahn (CES)

christina@brfsvardsiljan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Maria Christina Eriksson Svahn"

Signerade 2024-03-21 21:59:34 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512576870

Stefanie Naumann (SN)  
stefanie@brfsvardsliljan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFANIE NAUMANN"  
Signerade 2024-03-22 08:20:00 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)  
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2024-03-27 16:14:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1, org.nr 769618-3065

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdslijan 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.03.2024 09:30  
SENT BY OWNER:  
Borev Revision • 28.03.2024 09:06  
DOCUMENT ID:  
SJdeBJM10  
ENVELOPE ID:  
SyeLeBify0-SJdeBJM10

DOCUMENT NAME:  
Brf Svärdslliljan 1 - RB 2023 - inväntar.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	28.03.2024 09:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	28.03.2024 09:30	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

