

# Årsredovisning

för

## Brf Svärds Liljan 1

769618-3065

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Styrelsen för Brf Svärds Liljan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 2017-11-28 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.

På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 730 m<sup>2</sup>.

#### 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 med motorvärmarruttag.

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 154 825 000 varav 55 249 000 kr avser mark.

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

#### *Innehav av lokaler*

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Kontraktstid</u>
Puls och Träning Franchise Sweden AB	Träningslokal	80	2022-09-30
TeliaSonera Sverige AB	Mobilmaster	7	2025-09-30

#### *Gemensamläggningar*

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/m2 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 tilluftsradiatorer. 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 tilluftsfiler i fastigheterna. Byte av tilluftsfiler utförs årligen på föreningens bekostnad.

#### *Teknisk förvaltning*

Wahlings Installationsservice AB (WIAB) ansvarar för föreningens tekniska förvaltning. Service av hissar (I.T.K.), städning (Lottas städ), trädgårdsskötsel (Inne & Utemiljö 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**

*Prioriterade arbeten för 2022 är:*

Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod:

- Inom ett år, beräknas understiga 350 tkr.
- Senare än ett år men inom fem år, 2000 tkr (främst målningsarbeten enligt underhållsplan)

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

Föreningen har tecknat ett nytt (förlängt) avtal med Telia på 5 år gällande bredbandstjänster. Det nya avtalet innebär i korthet följande:

- Högre hastighet 100=> 1000 MBps
- TV-paket "Lagom" från Telia
- Bredbandstelefofi
- 1 st trådlös router med 2 antenner ger snabbare och mer stabilt bredband per lägenhet
- 1 st ny box per lägenhet
- Tvillingabonnemang för TV ingår
- Tidigare levererad (befintlig) TV-box kan behållas och användas som "tvilling"

### **Framtida bedömning**

Vi har inlett ett samarbete med "Svenska Bolån" för att förhandla våra låneräntor, vi räknar därför med att kunna amortera på våra lån i oförminskad takt och därigenom hålla avgifterna fortsatt låga.

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

Inget större underhåll är planerat under de kommande åren.

Förutom löpande driftkostnader och räntor, ska intäkterna täcka planenlig amortering som är fastställd till 1 000 tkr per år. Därutöver sker fondering för framtida underhåll med 331 tkr, som likvidmässigt sparas som extra amorteringar av lånen. Kassaflöde från rörelsen bör därmed uppgå till minst 1 331 tkr och eventuellt överskott därutöver kommer användas till amorteringar av lånen. Styrelsens uppfattning är att amorteringsnivån ska vara hög då räntenivån är fördelaktig, vilket minskar risken när räntan ökar.

### 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 2021-05-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anker Paulsen, ordförande Sofia Isaksen, vice ordförande Mattias Friström, sekreterare Siroos Mansoorinia, kassör Sandra Kraft, ledamot
Suppleanter	Badi Mirzai Prabal Acharjee Laura Perez
Revisor	Hans Wallerström, Revision i Mälardalen
Valberedning	Ulf Westin Anders Bohman

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhet

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening, med upplåtelse av 68 bostadsrättslägenheter samt uthyrning av 2 kommersiella lokaler. I föreningen finns 36 garageplatser samt 9 parkeringsplatser. 9 av garageplatserna är försedda med laddbox.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har totalt 35,4 Mkr i lån varav 25 Mkr har omförhandlats med SEB som fortsatt kreditgivare. Summan som omförhandlades är delat på tre lån varav två av lånen fick en löptid på 1 år och ett lån till rörlig ränta för att ha möjlighet till extra amortering.

Under 2021 fortsatte undersökningen av fastigheternas fasader. Arbetet har tidigare varit pausat pga Covid-19 pandemin. Vi använder fortsatt RISE och de var här i december för att göra invändiga friläggningar. Man mätte fukthalten i fasaden inifrån utvalda lägenheter och tog prover som skickades till labb. Då resultatet av undersökningen inte var tillräckligt tydligt kommer fler undersökningar att göras under 2022. JM är informerade om det pågående undersökningsarbetet.

Under 2021 har styrelsen skapat en brandgrupp som kommer ansvara för det systematiska brandskyddsarbetet i föreningen. På årsstämman 2021 presenterades föreningens brandskyddspolicy. En person i brandgruppen har utbildats i systematiskt brandskyddsarbete och resterande styrelsemedlemmar kommer utbildas under 2022. I det systematiska brandskyddsarbetet ingår bland annat riskhantering av föreningens fastigheter, ta fram regler och riktlinjer, brandskyddsronder och information till medlemmar.

Som svar på en motion från stämman 2021 angående installation av solceller har styrelsen arbetat med att ta fram förutsättningar för en eventuell installation av en sådan anläggning. Arbetet har bedrivits i projektform med både medlemmar ur styrelsen samt adjungerade medlemmar från föreningen, för att skapa en stor bredd i undersökningarna. Resultatet från arbetet har mynnat ut i en proposition från styrelsen om hur vi ska gå vidare.

Under året har trädgårdsgruppen inlett en översyn över innergårdarna och vår gemensamma utemiljö. Under våret samlade gruppen in synpunkter från er medlemmar angående hur ofta och när innergården används och vad som saknas idag. Medlemmarnas synpunkter är utgångspunkten för den kommande restaureringen som under 2021 inleddes med en rejäl klippning av föreningens samtliga buskar.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal för trädgårdsskötsel. Den nya entreprenören har under hösten utfört beskärning av buskar enligt underhållsplan på ca 80 tkr.

Styrelsens användande av digitala verktyg har i hög grad påverkats av pandemiåret 2021. När de fysiska träffarna uteblivit har samtliga styrelsemöten hållits via styrelsens Teams-app och den ordinarie stämman genomfördes digitalt via Teams, med dagordning och rösträkning via PerCap.

I syfte att hitta nya kommunikationsvägar till medlemmarna startade styrelsen en sluten Facebook-grupp för medlemmar i föreningen. Kommunikationen via nyhetsbrev via föreningens webb-sida har också fortsatt.

Arbetet med att hitta en funktionsbaserad IT-miljö har under året fortsatt med de särskilda e-postadresserna till medlemmarna i styrelsen för all kommunikation rörande styrelsearbetet. Tillsammans med den befintliga SharePoint-sidan innebär detta en minskad sårbarhet vid byte av styrelsemedlemmar.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 106 (107) medlemmar. Under året har 4 (14) medlemmar tillträtt samt 3 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (8) överlåtelse.

Föreningen har sitt säte i Solna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 040	4 045	3 928	3 917	3 881
Soliditet (%)	81,4	81,0	80,2	79,5	78,9
Resultat efter finansiella poster	-250	-107	-194	-147	8
Årets resultat exkl. avskrivn., tkr	1 524	1 664	1 571	1 619	1 803
Årsavgift, kr/kvm boyta	593	593	571	563	563
Lån kr/kvm boyta	6 010	6 359	6 616	6 917	7 218
Lån, årets utgång, tkr	34 438	36 438	38 438	40 189	41 939
Ränta, kr/kvm boyta	66	78	77	68	68
Fastighetsel, kr/kvm	36	35	39	46	35
Uppvärmning, kr/kvm	56	51	54	52	54

(Boa 5730 kvm - 5810 kvm, ink. lokal)

### Förändring av 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	2 564 118	-876 222	-109 701	<b>158 822 195</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:				-109 701	109 701	<b>0</b>
Årets resultat					-249 712	<b>-249 712</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 194 000</b>	<b>88 050 000</b>	<b>2 894 650</b>	<b>-1 316 455</b>	<b>-249 712</b>	<b>158 572 483</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 316 456
årets förlust	-249 712
	<b>-1 566 168</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	145 250
reservering fond för yttre underhåll över stadgar	185 282
i ny räkning överföres	-1 896 700
	<b>-1 566 168</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 039 906	4 044 549
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 039 906</b>	<b>4 044 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 503 970	-1 341 078
Övriga externa kostnader	4	-481 946	-468 045
Personalkostnader	5	-152 953	-120 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 773 245	-1 773 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 912 114</b>	<b>-3 703 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>127 792</b>	<b>341 290</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 549	-448 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 504</b>	<b>-448 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-249 712</b>	<b>-107 211</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-249 712</b>	<b>-107 211</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-2 490
<b>Årets resultat</b>		<b>-249 712</b>	<b>-109 701</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	193 476 279	195 241 484
Byggnadsinventarier	7	0	8 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 476 279</b>	<b>195 249 524</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 476 279</b>	<b>195 249 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 781	0
Övriga fordringar		26	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 303	97 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 110</b>	<b>97 981</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 314 789	696 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 314 789</b>	<b>696 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 414 899</b>	<b>794 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 891 178</b>	<b>196 044 327</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		2 894 650	2 564 118
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 138 650</b>	<b>159 808 118</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 316 456	-876 223
Årets resultat		-249 712	-109 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 566 168</b>	<b>-985 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 572 482</b>	<b>158 822 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	35 438 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>35 438 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 438 750	1 000 000
Leverantörsskulder		184 329	48 125
Skatteskulder		13 329	107 606
Övriga skulder	11	23 775	22 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	658 513	605 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 318 696</b>	<b>1 783 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 891 178</b>	<b>196 044 327</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-249 712	-109 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 773 245	1 773 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 523 533</b>	<b>1 663 544</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 121	508 736
Förändring av leverantörsskulder		136 204	-26 190
Förändring av kortfristiga skulder		-39 649	-42 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 617 967</b>	<b>2 103 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-72 046
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-72 046</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 000 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>617 967</b>	<b>31 641</b>
Likvida medel vid årets början		696 822	665 181
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 314 789</b>	<b>696 822</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:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 400 283	3 399 913
Hyror lokaler	165 839	168 234
Hyror garage och parkeringsplatser	457 024	453 249
fastighetsskatt	3 576	3 576
Överlåtelse-/pansättningsavg	9 497	11 511
Diverse övr intäkter	3 687	8 066
	<b>4 039 906</b>	<b>4 044 549</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Uppvärmning	327 877	292 608
El	206 375	201 383
Vatten och Avlopp	93 165	83 312
Snöröjning/Sandning	87 229	54 721
Sophämtning	94 551	91 216
Hissar	41 780	35 898
Städning	97 153	137 193
Trädgårdsskötsel	68 663	41 554
Bredband	183 925	187 835
Reparation och underhåll	236 380	147 394
Övriga fastighetskostnader	31 846	33 520
Teknisk förvaltning	35 026	34 444
	<b>1 503 970</b>	<b>1 341 078</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Fastighetsskatt	137 462	135 422
Fastighetsförsäkring	55 649	52 695
Förvaltningsarvoden	102 891	102 607
Revision	17 900	21 913
Övriga Förvaltningskostnader	168 044	155 408
	<b>481 946</b>	<b>468 045</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	119 000	94 601
Sociala kostnader	33 953	26 291
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.</b>	<b>152 953</b>	<b>120 892</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 252 046	208 180 000
Inköp	0	72 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 252 046</b>	<b>208 252 046</b>
Ingående avskrivningar	-13 010 562	-11 245 357
Årets avskrivningar	-1 765 205	-1 765 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 775 767</b>	<b>-13 010 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 476 279</b>	<b>195 241 484</b>
Taxeringsvärden byggnader	99 576 000	99 576 000
Taxeringsvärden mark	55 249 000	55 249 000
	<b>154 825 000</b>	<b>154 825 000</b>

### Not 7 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 200</b>	<b>40 200</b>
Ingående avskrivningar	-32 160	-24 120
Årets avskrivningar	-8 040	-8 040
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 200</b>	<b>-32 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 040</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Telia Sverige AB	15 368	15 369
Förvaltningsarvode	25 724	25 651
I.T.K.	29 329	29 329
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 650	6 580
Försäkringspremier	18 732	18 186
Datakommunikation	0	348
Snöröjning	2 500	2 500
	<b>98 303</b>	<b>97 963</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	2022-12-28	0	11 162 600
SEB	2022-01-28	0	7 804 000
SEB	2022-01-28	0	8 722 750
SEB	2022-01-28	0	8 749 400
		<b>0</b>	<b>36 438 750</b>
Beräknad amortering kommande räkenskapsår		1 000 000	1 000 000

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

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			1 000 000	1 000 000
SEB	0,49%	2022-12-28	9 162 600	0
SEB	1,15%	2022-01-28	7 804 000	0
SEB	1,34%	2022-01-28	8 722 750	0
SEB	1,34%	2022-01-28	8 749 400	0
			<b>35 438 750</b>	<b>1 000 000</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 11 Övriga Skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner	23 400	22 200
Elkostnad	375	0
	<b>23 775</b>	<b>22 200</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden	119 000	94 600
Upplupna sociala avgifter	37 389	29 723
Upplupna räntekostnader	21 507	24 174
Upplupna driftskostnader	104 659	82 706
Förskottsbetalda hyror	354 958	351 649
Revisionsarvode	21 000	22 600
	<b>658 513</b>	<b>605 452</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	<b>54 100 000</b>	<b>54 100 000</b>

Solna 2022-03-15

Sandra Kraft

Siroos Mansoorinia

Anker Paulsen

Mattias Friström

Sofia Isaksen

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19.

Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor



## 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 år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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 på fel, 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 fel 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:

## Revision i Mälardalen AB

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 Svärdsiljan 1 för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 19/4 2022



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor