



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svärdsliiljan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svärdslijan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

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

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. 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 <sup>2</sup>
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5030
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	246
2	lokaler (hyresrätt)	34
30	p-platser	0
7	cykel- och barnvagnsförråd	0
<b>Totalt 146 objekt</b>		<b>5310</b>

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

P-platserna är upplåtna med arrende.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Kungsladugårdsgatan 11-15 och Birger Jarlsgatan 18-24.



### Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Mikael Pettersson, Richard Johansson och Anna Öman.

Föreningen har haft en extern firmatecknare: Anna Öman.

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes under 2023 med 12% och uppgick därefter till 853 kr/kvm. Under 2024 kommer årsavgiften att höjas med 5%. Orsakerna till höjningarna är ökade räntekostnader och ökade driftskostnader på grund av inflationen. Föreningen har bland annat haft ett bundet femårigt elavtal på 0,45 kr kWh exklusive moms som gick ut i slutet av 2023.

Under de närmast åren kommer omfattande tak- och fasadarbeten genomföras. Detta kommer till viss del finansieras genom utökade lån vilket kan påverka årsavgifterna ytterligare.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2023.

Under 2023 har arbetet med att installera laddstolpar pågått och förväntas avslutas under 2024.

Lekställningen som sattes upp 1991 byttes ut under 2023.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Kvarteret Svärdsliiljan byggdes 1927 som Göteborgs tredje HSB förening.

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

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

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

Fastighetens träfasader har underhållit och målats löpande enligt föreningens underhållsplan.

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

Laddstolpar kommer att installeras på föreningens arrenderade parkeringsplatser.

Under de kommande fem åren kommer taken och ett flertal fasader att underhållas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	238	308	199	226	261
Skuldsättning, kr/kvm	3 164	3 239	3 314	3 390	3 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 184	3 260	3 336	3 411	3 487
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	209	196	197	174	176
Årsavgifter, kr/kvm	890	794	779	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	91	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	938	858	847	790	788
Nettoomsättning, tkr	4 977	4 358	4 257	4 181	4 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	647	890	219	395	420
Soliditet, %	23	20	17	16	14

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. Då normgivning för vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	119 200	0	0	119 200
Underhållsfond, kr	3 142 447	0	772 025	3 914 472
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 261 647</b>	<b>0</b>	<b>772 025</b>	<b>4 033 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	448 260	889 802	-772 025	566 037
Årets resultat, kr	889 802	-889 802	646 525	646 525
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 338 062</b>	<b>0</b>	<b>-125 500</b>	<b>1 212 562</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 599 709</b>	<b>0</b>	<b>646 525</b>	<b>5 246 234</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 997 000 kr samt ianspråktagande skett med 224 975 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	1 338 062
Årets resultat, kr	646 525
Reservation till underhållsfond, kr	-997 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 975
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 212 562</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 212 562</b>
------------------------------------	------------------

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 977 354	4 358 075
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 190	200 431
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 982 544</b>	<b>4 558 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 994 954	-2 345 220
Underhållskostnader	Not 4	-224 975	-351 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 118	-246 266
Personalkostnader	Not 6	-195 285	-191 471
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-393 845	-393 845
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 056 177</b>	<b>-3 528 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>926 367</b>	<b>1 029 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	132 645	35 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-412 487	-175 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 842</b>	<b>-140 119</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>646 525</b>	<b>889 802</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	17 347 320	17 741 165
Inventarier	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		17 347 320	17 741 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<b>17 347 820</b>	<b>17 741 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	62	1 270
Övriga fordringar	Not 15	535 455	856 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>290 834</u>	<u>221 317</u>
		826 351	1 078 839
Kortfristiga placeringar	Not 17	4 800 000	2 000 000
Kassa och bank		123 682	2 055 911
Summa omsättningstillgångar		<b>5 750 033</b>	<b>5 134 750</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 097 853</b>	<b>22 876 415</b>



<b>Balansräkning</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	119 200	119 200
Underhållsfond	3 914 472	3 142 447
	<u>4 033 672</u>	<u>3 261 647</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	566 037	448 260
Årets resultat	646 525	889 802
	<u>1 212 562</u>	<u>1 338 062</u>
Summa eget kapital	<b>5 246 234</b>	<b>4 599 709</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 2 715 246	7 293 481
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 14 086 053	9 906 818
Leverantörsskulder	337 010	230 412
Skatteskulder	12 818	16 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 57 489	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 643 003	826 831
	<u>15 136 373</u>	<u>10 983 225</u>
Summa skulder	<b>17 851 619</b>	<b>18 276 706</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>23 097 853</b>	<b>22 876 415</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	646 525	889 802
Avskrivningar	393 845	393 845
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 040 370	1 283 647
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 694	151 421
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-26 087	155 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	945 589	1 590 333
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-399 000	-399 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-399 000	-399 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>546 589</b>	<b>1 191 333</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 877 101</b>	<b>3 685 767</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 423 689</b>	<b>4 877 101</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 80 år  
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år  
Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 121 000 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 693 500	4 190 616
Hyror	180 372	106 810
Övriga intäkter	103 482	60 649
	<b>4 977 354</b>	<b>4 358 075</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning för skada	0	196 204
Övriga intäkter	5 190	4 227
	<b>5 190</b>	<b>200 431</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	460 679	511 004
Reparationer	629 915	114 128
El	111 449	101 601
Uppvärmning	651 475	618 490
Vatten	347 393	320 857
Sophämtning	215 961	197 648
Övriga avgifter	143 134	138 835
Förvaltningsarvoden	212 402	209 493
Tomträttsavgäld	32 812	29 596
Övriga driftskostnader	189 733	103 567
	<b>2 994 954</b>	<b>2 345 220</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	6 309
Byggnad utvändigt	0	329 313
Markytor	224 975	0
Utrustning	0	16 161
	<b>224 975</b>	<b>351 783</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	189 525	182 175
Medlemsavgifter	41 100	41 100
Övriga externa kostnader	16 493	22 991
	<b>247 118</b>	<b>246 266</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	59 100
Sammanträdesersättningar	27 000	25 000
Revisorsarvode	1 600	1 600
Sociala kostnader	27 833	26 919
	<b>116 433</b>	<b>112 619</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>
	<b>195 285</b>	<b>191 471</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	393 845	393 845
	<b>393 845</b>	<b>393 845</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	628	36
Övriga ränteintäkter	132 017	35 785
	<b>132 645</b>	<b>35 821</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	409 774	175 102
Övriga finansiella kostnader	2 713	838
	<b>412 487</b>	<b>175 940</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>646 525</b>	<b>889 802</b>
	Avsättning till underhållsfond	-997 000	-923 000
	Disposition ur underhållsfond	224 975	351 783
	Resultat efter underhållspåverkan	-125 500	318 585

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	27 470 889	27 470 889			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 470 889	27 470 889			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 141 724	-9 747 879			
Årets avskrivningar	-393 845	-393 845			
Utgående avskrivningar	-10 535 569	-10 141 724			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>16 935 320</b>	<b>17 329 165</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>412 000</b>	<b>412 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 347 320</b>	<b>17 741 165</b>			
Taxeringsvärde för Kungsladugård 34:44 och 34:45					
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000			
Byggnad - lokaler	1 755 000	1 755 000			
	67 755 000	67 755 000			
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000			
Mark - lokaler	513 000	513 000			
	72 513 000	72 513 000			
Taxeringsvärde totalt	140 268 000	140 268 000			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	28 987 000	28 987 000			
<b>Not 12 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	24 615	24 615			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 615	24 615			
Ingående avskrivningar	-24 615	-24 615			
Utgående avskrivningar	-24 615	-24 615			
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	62	1 270			
	62	1 270			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	500 008	821 190			
Skattekonto	35 447	35 062			
	535 455	856 252			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	217 091	195 887			
Upplupna intäkter	73 743	25 430			
	290 834	221 317			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-20	2024-02-20	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-06	2024-01-06	3 mån	3,40%	300 000
SBAB placeringskonto	2023-07-03	2024-07-05	12 mån	4,01%	2 000 000
SBAB placeringskonto	2023-04-06	2024-04-08	12 mån	3,50%	1 000 000
SBAB placeringskonto	2023-12-14	2024-03-18	3 mån	4,15%	500 000
SBAB placeringskonto	2023-11-17	2024-02-20	3 mån	4,00%	500 000
					4 800 000
Fastränteplacering				4 800 000	2 000 000
				4 800 000	2 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	AB 39758343637	4,51%	2024-06-28	3 099 622	20 000
Nordea Hypotek	AB 39758365339	4,51%	2024-06-28	3 060 950	41 000
Nordea Hypotek	AB 39788965792	0,95%	2024-04-17	4 436 235	124 000
Stadshypotek	700088	0,76%	2025-09-30	2 857 246	142 000
Stadshypotek	854651	4,65%	2024-03-01	3 347 246	72 000
				16 801 299	399 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					399 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 687 053
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					14 086 053
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 715 246</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 806 299
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				28 080	1 500
Arbetsgivaravgifter				29 409	1 571
				<b>57 489</b>	<b>3 071</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				21 496	13 428
Ovriga upplupna kostnader				204 873	367 097
Förutbetalda hyror och avgifter				416 634	446 306
				<b>643 003</b>	<b>826 831</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Arvid Melander Eric Sjögren Herman Fahlström

Inger Olhage Josefin Kataoka Mikael Pettersson

Olof Turesson Richard Johansson

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

Elinor Frej  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svärdsliiljan i Göteborg 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Svärdslijan i Göteborg 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ellinor Frej  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**RICHARD JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:22:05



**HERMAN FAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:56:55



**ARVID MELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:45:00



**INGER OLHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:24:33



**OLOF TURESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 20:16:08



**MIKAEL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:49:27



**ERIC SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:02:24



**JOSEFIN KATAOKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 19:56:18



**ELINOR FREJ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:58:42



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:21:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ELINOR FREJ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:56:00



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:21:48



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.