



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svärdsliiljan

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 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| Kungsladugård 34:44 | 1933-01-27    | 1927                 |
| Kungsladugård 34:45 | 1933-01-27    | 1927                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 105               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 030                    |
| 2                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 246                      |
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 34                       |
| 7                 | cykel- och barnvagnsförråd            | 0                        |
| 30                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 146 objekt |                                       | 5 310                    |

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

P-platserna är upplåtna med arrende.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll        |
|-------------------|-------------|
| Richard Johansson | Ordförande  |
| Inger Olhage      | HSB-Ledamot |
| Mikael Pettersson | Ledamot     |
| Herman Fahlström  | Ledamot     |
| Gregory Weber     | Ledamot     |
| Josefin Kataoka   | Ledamot     |
| Olof Turesson     | Ledamot     |
| Eric Sjögren      | Ledamot     |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Johansson, Mikael Pettersson, Herman Fahlström och Gregory Weber.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Pettersson, Herman Fahlström, Richard Johansson och Anna Öman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: 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 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 30 år fram i tiden och är ett levande dokument som kontinuerligt ses över.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-01.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Kvarteret Svärdsiljan byggdes 1927 som Göteborgs tredje HSB förening.

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

På gården har det sedan början av 90-talet drivits en kooperativ förskola, inhyrd i två av 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:

Under 2024 fortsatte planeringen av arbetet med laddstolpar som förväntas slutföras under 2025.

Det planerades även för fasadrenovering mot bland annat Birger Jarlsgatan vilket förväntas slutföras under 2025. Ytterligare fyra till fem fasader planeras de kommande åren.

Det planeras även för ett takbyte som kommer ske under de närmaste tre eller fyra åren.

Under 2024 planerades även för ett energieffektiviseringsprojekt som kommer starta under 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 337   | 238   | 308   | 199   | 226   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 092 | 3 164 | 3 239 | 3 314 | 3 390 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 112 | 3 184 | 3 260 | 3 336 | 3 411 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 243   | 209   | 196   | 197   | 174   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 934   | 890   | 794   | 779   | 763   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 94    | 92    | 91    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 984   | 938   | 858   | 847   | 790   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 213 | 4 977 | 4 358 | 4 257 | 4 181 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 242 | 647   | 890   | 219   | 395   |
| Soliditet, %                           | 27    | 23    | 20    | 17    | 16    |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 119 200                    | 0                                                                      | 0                         | 119 200                    |
| Underhållsfond, kr                    | 3 914 472                  | 0                                                                      | 860 198                   | 4 774 670                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 033 672</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>860 198</b>            | <b>4 893 870</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 566 037                    | 646 525                                                                | -860 198                  | 352 364                    |
| Årets resultat, kr                    | 646 525                    | -646 525                                                               | 1 242 080                 | 1 242 080                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 212 562</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>381 882</b>            | <b>1 594 444</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 246 234</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 242 080</b>          | <b>6 488 314</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 014 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 802 kr



## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 5 213 372        | 4 977 354        |
| Övriga rörelseintäkter       |       | 11 436           | 5 190            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>5 224 808</b> | <b>4 982 544</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 928 286        | -3 283 298        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -111 558          | -183 749          |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -199 232          | -195 285          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -393 845          | -393 845          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 632 920</b> | <b>-4 056 177</b> |

## Rörelseresultat

1 591 888 926 367

## Finansiella poster

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 188 027         | 132 645         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 7 | -537 835        | -412 487        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-349 808</b> | <b>-279 842</b> |

## Resultat efter finansiella poster

1 242 080 646 525

## Resultat före skatt

1 242 080 646 525

## Årets resultat

1 242 080 646 525

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 16 953 475        | 17 347 320        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>16 953 475</b> | <b>17 347 320</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>16 953 975</b> | <b>17 347 820</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 31                | 62                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 1 313 346         | 535 455           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 267 314           | 290 834           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 580 691</b>  | <b>826 351</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 13 | 3 900 000         | 4 800 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>3 900 000</b>  | <b>4 800 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 1 627 587         | 123 682           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 627 587</b>  | <b>123 682</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>7 108 278</b>  | <b>5 750 033</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>24 062 253</b> | <b>23 097 853</b> |



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 119 200   | 119 200   |
| Fond för yttre underhåll  | 4 774 670 | 3 914 472 |
| Summa Bundet eget kapital | 4 893 870 | 4 033 672 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 352 364   | 566 037   |
| Årets resultat           | 1 242 080 | 646 525   |
| Summa Fritt eget kapital | 1 594 444 | 1 212 562 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 6 488 314 | 5 246 234 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 3 203 246 | 2 715 246 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 3 203 246 | 2 715 246 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 13 214 303 | 14 086 053 |
| Leverantörsskulder                              |        | 370 160    | 337 010    |
| Skatteskulder                                   |        | 16 158     | 12 818     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 82 460     | 80 598     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 687 612    | 619 894    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 14 370 693 | 15 136 373 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 17 573 939 | 17 851 619 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 24 062 253 | 23 097 853 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 591 888                | 926 367                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 393 845                  | 393 845                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>393 845</b>           | <b>393 845</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 152 407                  | 132 645                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -473 831                 | -404 419                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>1 664 309</b>         | <b>1 048 438</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 46 783                   | -68 694                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 42 066                   | -34 155                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>88 848</b>            | <b>-102 849</b>          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            | <b>1 753 158</b>         | <b>945 589</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -383 750                 | -399 000                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                     | <b>-383 750</b>          | <b>-399 000</b>          |
| Årets kassaflöde                                                                    | <b>1 369 408</b>         | <b>546 589</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>5 423 689</b>         | <b>4 877 101</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>6 793 097</b>         | <b>5 423 689</b>         |

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

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

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

**Kassaflödesanalys**

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

**Övrigt**

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 505 556                | 4 290 948                |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 422 676                  | 402 552                  |
|       | Hyror lokaler                           | 27 816                   | 26 112                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 174 080                  | 165 880                  |
|       | Hyror övrigt                            | 69 060                   | 67 692                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 47 704                   | 50 890                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>5 246 892</b>         | <b>5 004 074</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -33 520                  | -26 720                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-33 520</b>           | <b>-26 720</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>5 213 372</b>         | <b>4 977 354</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -348 334                 | -472 727                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -53 965                  | -51 529                  |
|       | Reparationer                                    | -320 692                 | -629 915                 |
|       | Planerat underhåll                              | -153 802                 | -224 975                 |
|       | El                                              | -133 711                 | -111 449                 |
|       | Uppvärmning                                     | -759 565                 | -651 475                 |
|       | Vatten                                          | -398 411                 | -347 393                 |
|       | Sophämtning                                     | -161 702                 | -215 961                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -56 591                  | -54 924                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -86 080                  | -83 521                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -193 830                 | -189 525                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -221 388                 | -212 402                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -40 216                  | -37 502                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 928 286</b>        | <b>-3 283 298</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0                        | -48 591                  |
|       | Administrationskostnader              | -34 856                  | -20 252                  |
|       | Extern revision                       | -14 375                  | -11 875                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -45 438                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -41 100                  | -41 100                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -21 227                  | -16 493                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-111 558</b>          | <b>-183 749</b>          |

| Not 5 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                               | -90 000         | -87 000         |
|       | Revisionsarvode                                               | -1 600          | -1 600          |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -60 000         | -60 000         |
|       | Sociala avgifter                                              | -47 632         | -46 685         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-199 232</b> | <b>-195 285</b> |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                 |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 186 846         | 131 794         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 181           | 851             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>188 027</b>  | <b>132 645</b>  |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -536 411        | -409 774        |
|       | Övriga finansiella kostnader                                  | -1 424          | -2 713          |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-537 835</b> | <b>-412 487</b> |

| Not 8  | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 27 470 889         | 27 470 889         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 412 000            | 412 000            |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>27 882 889</b>  | <b>27 882 889</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -10 535 569        | -10 141 724        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -393 845           | -393 845           |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-10 929 414</b> | <b>-10 535 569</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>16 953 475</b>  | <b>17 347 320</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 66 000 000         | 66 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 1 755 000          | 1 755 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 72 000 000         | 72 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 513 000            | 513 000            |
|        | <b>Summa</b>                                        | <b>140 268 000</b> | <b>140 268 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                | 28 987 000         | 28 987 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                           | <b>28 987 000</b>  | <b>28 987 000</b>  |
| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                          | 24 615             | 24 615             |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>24 615</b>      | <b>24 615</b>      |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -24 615            | -24 615            |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-24 615</b>     | <b>-24 615</b>     |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                          | 500                | 500                |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 1 265 510          | 500 008            |
|        | Skattekonto                                         | 47 836             | 35 447             |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                      | <b>1 313 346</b>   | <b>535 455</b>     |



| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 35 620         | 73 743         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 231 694        | 217 091        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>267 314</b> | <b>290 834</b> |

| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

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

| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                                       |                  |                |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Swedbank                              | 9 680            | 4 830          |
| SBAB                                  | 1 612 345        | 113 627        |
| Swedbank, konto för Swish-betalningar | 5 562            | 5 224          |
| <b>Summa Kassa och bank</b>           | <b>1 627 587</b> | <b>123 682</b> |

| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 3,16%            | 2025-04-17        | 4 312 235         | 124 000                     |
| Nordea Hypotek AB   | 3,14%            | 2025-07-14        | 3 084 622         | 20 000                      |
| Nordea Hypotek AB   | 3,14%            | 2025-07-14        | 3 030 200         | 41 000                      |
| Stadshypotek        | 2,79%            | 2026-09-01        | 3 275 246         | 72 000                      |
| Stadshypotek        | 0,76%            | 2025-09-30        | 2 715 246         | 142 000                     |
|                     |                  |                   | <b>16 417 549</b> | <b>399 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 3 203 246  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 72 000     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 13 142 303 |
| Kortfristig del                                           | 13 214 303 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 399 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 596 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,68%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter

59 331

57 489

Övriga kortfristiga skulder

23 129

23 109

*Summa Övriga skulder***82 460****80 598**

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

394 306

393 525

Upplupna räntekostnader

85 500

21 496

Övriga upplupna kostnader

207 806

204 873

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***687 612****619 894**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg, org.nr. 757200-8964

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Svärdsiljan i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elinor Frej  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RICHARD JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 14:59:37



**HERMAN FAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:18:06



**INGER OLHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:24:30



**OLOF TURESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:10:00



**MIKAEL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:30:54



**ERIC SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 23:01:10



**JOSEFIN KATAOKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:53:48



**GREGORY WEBER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:12:18



**ELINOR FREJ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:32:45



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:32:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Svärdsiljan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELINOR FREJ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:35:04



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:32:37



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.