



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Svärdsliiljan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svärds Liljan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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
Totalt 146 objekt		5310

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Johansson	Ordförande	2021-06-11	
Inger Olhage	HSB -ledamot	2016-05-26	
Mikael Pettersson	Ledamot	2019-05-15	
Josefin Kataoka	Ledamot	2019-05-15	
Eric Sjögren	Ledamot	2021-06-11	
Arvid Melander	Ledamot	2021-06-11	
Ellen Christensen	Ledamot	2022-06-27	2022-11-01
Henrik Sonesson	Suppleant	2022-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Johansson, Mikael Pettersson, Arvid Melander. Ellen Christensen har avgått under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Pettersson, Richard Johansson, Anna Öman.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

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 Anna Öman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 2% fr.om. 2022-01-01 och uppgick därefter till 762 kr/kvm. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 12% fr.o.m. 2023-01-01 och uppgår därefter till 853 kr/kvm. Även för 2024 förväntas avgifterna höjas. Orsakerna till detta är ökade räntekostnader och ökade driftskostnader på grund av inflationen. Föreningen har haft ett bundet femårigt elavtal på 0,45 kr kWh exklusive moms som går ut i slutet av 2023. På grund av de höga elpriserna idag är det en stor osäkerhet vad kostnaden kommer att bli från 2024 och framåt.

Under 2022 slututfördes OVK och en ny energideklaration upprättades.

Arbetet med fönsterrenovering bl a på gårdens kortsida vid uppgång K,L,M, har avslutades under året som gått.

Vid föreningsstämman fattades beslut om att installera laddstolpar på föreningens parkeringsplatser. För denna investering har föreningen beviljats bidrag från Naturvårdsverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Kvarteret Svärdslijan 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:

Lekställningen som sattes upp 1991 planeras att bytas ut under 2023.

Laddstolpar kommer att installeras på föreningens arrenderade parkeringsplatser.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	308	199	226	261	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 239	3 314	3 390	3 465	3 538
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	196	197	174	176	174
Driftskostnad, kr/kvm	488	584	526	450	414
Årsavgifter, kr/kvm	794	779	763	763	763
Totala intäkter, kr/kvm	858	847	790	788	785
Nettoomsättning, tkr	4 358	4 257	4 181	4 184	4 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	890	219	395	420	555
Soliditet, %	20	17	16	14	12

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total bostadsrättsyta. (bostadsrättslägenheter samt bostadsrättslokaler)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	119 200	0	0	119 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 571 230	0	571 217	3 142 447
S:a bundet eget kapital, kr	2 690 430	0	571 217	3 261 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	800 558	218 919	-571 217	448 260
Årets resultat, kr	218 919	-218 919	889 802	889 802
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 019 477	0	318 585	1 338 062
S:a eget kapital, kr	3 709 907	0	889 802	4 599 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 923 000 kr samt ianspråktagande skett med 351 783 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	1 019 477
Årets resultat, kr	889 802
Reservation till underhållsfond, kr	-923 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	351 783
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 338 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 338 062

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 358 075	4 256 776
Övriga rörelseintäkter	Not 2	200 431	242 243
Summa rörelseintäkter		4 558 506	4 499 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 345 220	-2 865 530
Underhållskostnader	Not 4	-351 783	-443 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 266	-235 515
Personalkostnader	Not 6	-191 471	-191 369
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-393 845	-393 845
Summa rörelsekostnader		-3 528 585	-4 129 470
Rörelseresultat		1 029 921	369 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 821	10 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 940	-161 387
Summa finansiella poster		-140 119	-150 630
Årets resultat	Not 10	889 802	218 919

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 17 741 165	18 135 010
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	17 741 165	18 135 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	17 741 665	18 135 510
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 270	3 840
Övriga fordringar	Not 15 856 252	1 190 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>221 317</u>	<u>370 211</u>
	1 078 839	1 564 885
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	2 055 911	529 952
Summa omsättningstillgångar	5 134 750	4 094 837
Summa tillgångar	22 876 415	22 230 347

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	119 200	119 200
Underhållsfond	3 142 447	2 571 230
	<u>3 261 647</u>	<u>2 690 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	448 260	800 558
Årets resultat	889 802	218 919
	<u>1 338 062</u>	<u>1 019 477</u>
Summa eget kapital	4 599 709	3 709 907
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 7 293 481	10 661 431
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 906 818	6 937 868
Leverantörsskulder	230 412	244 074
Skatteskulder	16 093	14 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 3 071	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 826 831	659 105
	<u>10 983 225</u>	<u>7 859 010</u>
Summa skulder	18 276 706	18 520 441
Summa Eget kapital och skulder	22 876 415	22 230 347

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 80 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 121 000 kr (12 121 000 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 190 616	4 108 536
Hyror	106 810	87 284
Övriga intäkter	60 649	60 956
	4 358 075	4 256 776
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning gällande skada	196 204	234 563
Övriga intäkter	4 227	7 680
	200 431	242 243
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	511 004	560 609
Reparationer	114 128	667 792
El	101 601	99 678
Uppvärmning	618 490	647 394
Vatten	320 857	300 327
Sophämtning	197 648	171 412
Övriga avgifter	138 835	131 752
Förvaltningsarvoden	209 493	202 981
Tomträttsavgäld	29 596	28 704
Övriga driftskostnader	103 567	54 882
	2 345 220	2 865 530
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	6 309	123 003
VVS	0	213 048
Byggnad utvändigt	329 313	35 952
Markytor	0	36 250
Utrustning	16 161	34 958
	351 783	443 211
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	182 175	175 965
Medlemsavgifter	41 100	41 100
Övriga externa kostnader	22 991	18 450
	246 266	235 515
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 100	60 016
Sammanträdesersättningar	25 000	24 000
Revisorsarvode	1 600	1 600
Sociala kostnader	26 919	26 901
	112 619	112 517
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	78 852
	191 471	191 369
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	393 845	393 845
	393 845	393 845
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	36	0
Övriga ränteintäkter	35 785	10 757
	35 821	10 757

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	175 102	160 615
	Övriga finansiella kostnader	838	772
		175 940	161 387
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	889 802	218 919
	Avsättning till underhållsfond	-923 000	-904 000
	Disposition ur underhållsfond	351 783	443 211
	Resultat efter underhållspåverkan	318 585	-241 870

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 470 889	27 470 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 470 889	27 470 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 747 879	-9 354 034
Årets avskrivningar	-393 845	-393 845
Utgående avskrivningar	-10 141 724	-9 747 879
Bokfört värde byggnader	17 329 165	17 723 010
Bokfört värde mark	412 000	412 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 741 165	18 135 010
Taxeringsvärde för Kungsladugård 34:44 och 34:45		
Byggnad - bostäder	66 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	1 755 000	1 683 000
	67 755 000	60 683 000
Mark - bostäder	72 000 000	68 000 000
Mark - lokaler	513 000	594 000
	72 513 000	68 594 000
Taxeringsvärde totalt	140 268 000	129 277 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 987 000	28 987 000
Not 12 Inventarier		
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
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 270	3 840
	1 270	3 840
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	821 190	1 155 815
Skattkonto	35 062	35 019
	856 252	1 190 834
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 887	184 364
Upplupna intäkter	25 430	185 847
	221 317	370 211

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB placeringskonto	2022-06-20	2023-06-20	12 mån	2,38%	2 000 000
					2 000 000
Fastränteplacering				2 000 000	2 000 000
				2 000 000	2 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758273752	2,76%	2023-01-15	3 119 622	20 000
Nordea Hypotek AB	39788965792	0,95%	2024-04-17	4 560 235	124 000
Stadshypotek	510403	0,93%	2023-06-30	3 101 950	41 000
Stadshypotek	700088	0,76%	2025-09-30	2 999 246	142 000
Stadshypotek	777659	3,10%	2023-03-01	3 419 246	72 000
				17 200 299	399 000
					399 000
					9 507 818
					9 906 818
					7 293 481
					15 205 299
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter				1 571	1 571
				3 071	3 071
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				13 428	11 140
Övriga upplupna kostnader				367 097	289 003
Förutbetalda hyror och avgifter				446 306	358 962
				826 831	659 105

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Arvid Melander

Eric Sjögren

Inger Olhage

Josefin Kataoka

Mikael Pettersson

Richard Johansson

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

Elinor Frej
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svärdslliljan i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Svärdsiljan i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elinor Frej
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-06 kl. 18:54:32



ARVID MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:16:40



INGER OLHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:53:46



MIKAEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:24:45



ERIC SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:40:42



JOSEFIN KATAOKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 07:23:08



ELINOR FREJ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:23:10



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:17:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-12 kl. 15:23:50



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:16:42



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.