

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Svalan
Org nr: 717600-2256





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svalan får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I årets resultat -189 tkr ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 222 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 54:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 65 bostadsrättslägenheter uppförda, varav 4st består av en lägenhet plus en uthyrningsdel. Dessutom finns två hyreslägenheter. Totalt finns det 71 lägenheter i föreningen. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bredmansgatan 4 A-D i Luthagen, Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher AB (tidigare Proinova AB). Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	46
2 rum och kök	16
3 rum och kök	5
4 rum och kök	1
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	2

Total tomtarea	3 441 m ²
Bostäder hyresrätt	44 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 163 m ²
Total bostadsarea	3 207 m²

Årets taxeringsvärde	70 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 000 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sweax	Lokalvård
Sweax	Fastighetservice
Sweax	Fastighetsutveckling
Tele 2	Kabel-TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 296 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2020. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 290 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 43 tkr (14 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 375 tkr (119 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningens underliggande sparande (se nyckeltal Sparande i flerårsöversikt) uppgick under året till 86 kr/kvm.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1989-1990
Tak	1989-1990
Elreovering	2001
Stamreovering	2001
Nya tvättmaskiner	2011
Torktumlare	2013
Ny tvättmaskin	2016
Fastsättning radiatorer	2016
Fönsterbyte	2016
Renovering av balkongplattor	2016
Målning av takdetaljer	2016
Renovering entrédörrar samt installation av kodlås	2016
Byte av stuprör	2016
Montering av torktumlare	2017
Renovering tvättstuga	2018
Stamspolning	2019
Upprustning av gård	2019
Renovering hobbyrum	2019
Renovering av dörrar	2019
Cykelförråd, nya cykelställ	2019
Värmeväxlare	2020
Puts och fasadjobb	2020
Installation av nya sopskåp för källsortering	2021
Grindstolpe	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnation från mangelrum till träningsrum	5 084
Stamspolning	47 400



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Heilborn	Ordförande	2024
Ella Fagerström	Vice ordförande	2024
Gerd Andersson	Sekreterare	2024
Max Liljesvan	Ledamot	2024
Amalia Sjöberg	Ledamot	2024
Lukas Weiner	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Kronosjö	Suppleant	2024
Sofia Moilanen	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB	Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Jansson	2024
Matilda Lindberg	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Gällande kommande myndighetskrav på fastighetsägarens ansvar av avfallshantering med start 2024 för matavfall och 2027 för förpackningsinsamling är Brf Svalan redan klar och anpassad med nuvarande fastighetsnära avfallshantering och återvinning.

Stamspolning har skett under februari månad 2023.

Föreningen har under året placerat överskottslikviditet på räntebärande placeringar med 3 månaders löptid.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

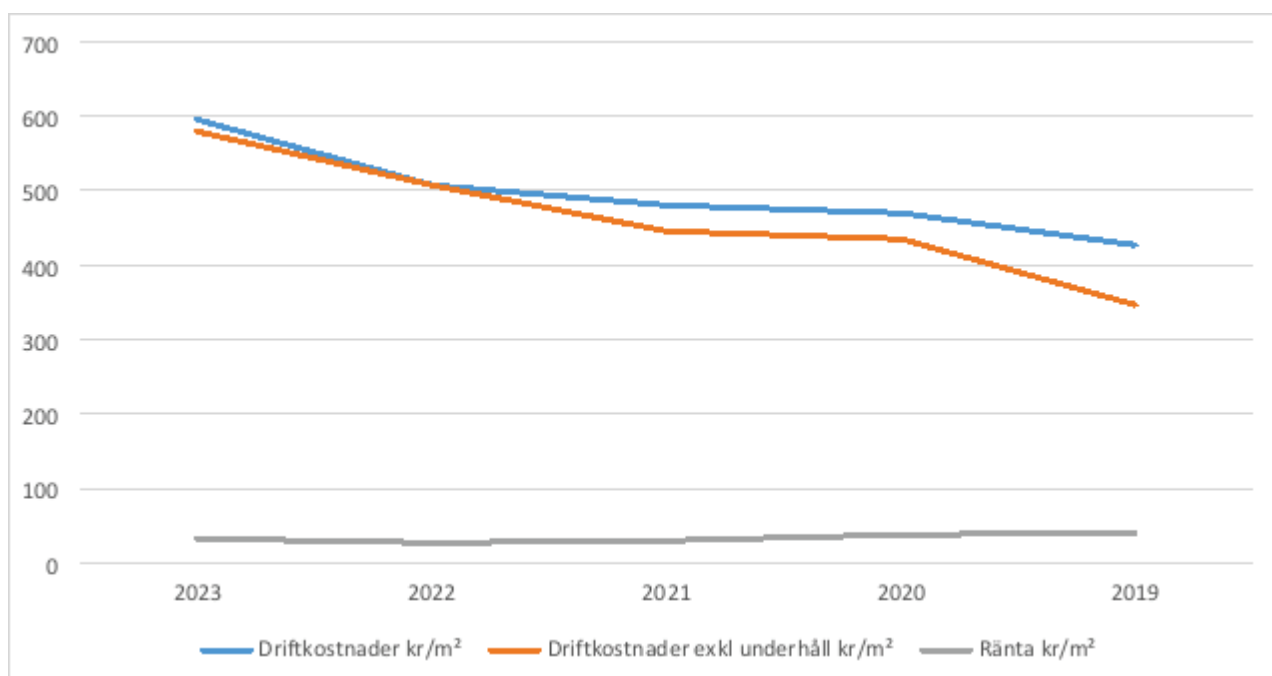




Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 057	2 033	2 025	1 986	1 959
Resultat efter finansiella poster*	-189	-210	-276	-467	-322
Soliditet %*	33	34	35	36	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	92	93	93	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	657	622	600	588	603
Energikostnad kr/kvm*	241	241	239	215	195
Sparande kr/kvm*	86	64	79	29	121
Skuldsättning kr/kvm*	2 476	2 500	2 522	2 534	2 607
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 511	2 534	2 557	2 569	2 643
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,3	4,4	4,4

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2 och 3.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring om förlust

Föreningen gör en förlust på -189 tkr. Jämfört med 2022 har föreningens driftskostnader ökat med 288 tkr.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 14% från och med 2024-01-01 samt att höja hyrorna för hyresrätterna med 10 % per 2024-02-01 och kommer fortsatt succesivt att höja/se över årsavgiften för att årsavgiftsnivån ska motsvara den verkliga underhållskostnaden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 825 858	477 092	3 587 131	-5 234 934	-209 946
Disposition enl. årsstämmobeslut				-209 946	209 946
Reservering underhållsfond			375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-52 484	52 484	
Årets resultat					-188 504
Vid årets slut	5 825 858	477 092	3 909 647	-5 767 397	-188 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 444 881
Årets resultat	-188 504
Årets fondreservering enligt stadgarna	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 484
Summa	-5 955 901

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 955 901**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 056 974	2 032 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 645	108 551
Summa rörelseintäkter		2 472 619	2 141 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 908 661	-1 620 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 081	-142 612
Personalkostnader	Not 6	-92 179	-93 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-410 506	-416 796
Summa rörelsekostnader		-2 561 428	-2 273 179
Rörelseresultat		-88 809	-131 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 273	3 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 968	-81 376
Summa finansiella poster		-99 695	-77 970
Resultat efter finansiella poster		-188 504	-209 946
Årets resultat		-188 504	-209 946



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 780 664	12 191 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 780 664	12 191 170
Summa anläggningstillgångar		11 780 664	12 191 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25 486	25 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	112 001	114 129
Summa kortfristiga fordringar		137 487	140 055
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	438 515	638 470
Summa kassa och bank		438 515	638 470
Summa omsättningstillgångar		976 002	778 525
Summa tillgångar		12 756 666	12 969 695



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 302 950	6 302 950	
Fond för yttre underhåll	3 909 647	3 587 131	
Summa bundet eget kapital	10 212 597	9 890 081	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 767 397	-5 234 934	
Årets resultat	-188 504	-209 946	
Summa fritt eget kapital	-5 955 901	-5 444 881	
Summa eget kapital	4 256 696	4 445 200	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 272 285	6 175 850
Summa långfristiga skulder		603 663	6 175 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 668 622	1 840 497
Leverantörsskulder	Not 17	78 682	70 077
Skatteskulder	Not 18	9 671	6 672
Övriga skulder	Not 19	7 300	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	463 411	427 799
Summa kortfristiga skulder		7 896 307	2 348 645
Summa eget kapital och skulder		12 756 666	12 969 695



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-188 504	-209 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	410 506	416 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 002	206 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 568	23 509
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	50 915	-4 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 485	225 922
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-75 440	-70 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 440	-70 440
Årets kassaflöde	200 045	155 482
Likvidamedel vid årets början	638 471	482 989
Likvidamedel vid årets slut	838 515	638 471
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tvättmaskiner och torktumlare	Linjär	10
Renovering	Linjär	50
Stamrenovering	Linjär	50
Fönster och balkongbyte	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 935 378	1 897 296
Hyror, bostäder	87 600	85 600
Rabatter	-6 278	0
Elavgifter	40 274	49 756
Summa nettoomsättning	2 056 974	2 032 652

*I Årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme, förråd, tillgång till gemensam tvättstuga, bastu, snickerirum.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	143 136	71 568
Övriga ersättningar	33 823	23 134
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag ¹	13 611	0
Övriga rörelseintäkter	660	13 851
Försäkringsersättningar	224 419	0
Summa övriga rörelseintäkter	415 645	108 551

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-52 484	0
Reparationer ²	-295 581	-97 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 997	-110 887
Försäkringspremier ³	-36 672	-61 143
Kabel- och digital-TV	-153 986	-148 414
Pcb/Radonsanering	-26 693	-9 390
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 079
Sotning	0	-6 103
Snö- och halkbekämpning	-83 330	-64 453
Förbrukningsinventarier	-17 299	-10 717
Vatten	-187 433	-198 004
Fastighetsel	-62 499	-89 441
Uppvärmning	-522 247	-485 920
Sophantering och återvinning	-97 718	-94 831
Förvaltningsarvode drift ⁴	-256 722	-238 191
Summa driftskostnader	-1 908 661	-1 620 276

¹ Erhållna statliga bidrag avser mottaget elstöd

² Av 2023 års reparationskostnader avser 230 410 vattenskador.

³ Minskad kostnad för försäkringspremie avser att bostadsrättstillägg inte längre ingår.

⁴ Förvaltningsarvode drift avser fastighetsservice, lokalvård och trädgårdsarbeten.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 674	-89 780
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-28 786	-8 861
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 338	-23 401
Representation	-3 340	-2 167
Kontorsmateriel	-3 297	-178
Bankkostnader	-2 745	-2 100
Övriga externa kostnader	-27	0
Summa övriga externa kostnader	-150 081	-142 612

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 750	-65 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 750	-6 500
Sociala kostnader	-21 679	-21 994
Summa personalkostnader	-92 179	-93 494

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-410 506	-416 796

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 165	3 377
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 581	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	527	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 273	3 406



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 968	-81 376
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-103 968	-81 376

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 107 300	1 107 300
Mark	84 700	84 700
Tillkommande utgifter	19 105 324	19 105 324
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 297 324	20 297 324

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 107 300	-1 107 300
Tillkommande utgifter	-6 998 534	-6 588 347
	-8 106 154	-7 695 647

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
	-410 506	-410 506

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 516 660	-8 106 153
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	11 780 664	12 191 170
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	84 700	84 700
Tillkommande utgifter	11 695 964	12 106 470

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	70 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	70 000 000	70 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	176 245	314 881
Installationer	0	102 080
	176 245	416 961
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-138 636
Installationer	0	-102 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-240 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 245	176 245
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-176 245	-308 592
Installationer	0	-102 080
	-176 245	-410 672
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	138 636
Utrangering installationer - gjord avskrivning		102 080
	0	240 716
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-6 290
	0	-6 290
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-176 245	-176 245
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-176 245	-176 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Not 12 Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 486	25 926
Summa övriga fordringar	25 486	25 926



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 581	0
Förutbetalda försäkringspremier	44 005	36 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 653	20 919
Förutbetald renhållning	3 848	18 059
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 915	38 479
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 001	114 129

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	400 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	400 000	0

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	438 515	638 470
Summa kassa och bank	438 515	638 470

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 940 907	8 016 347
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 440	-45 440
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 623 182	-1 795 057
Långfristig skuld vid årets slut	4 272 285	6 175 850

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,74%	2024-04-30	320 554,00	0,00	0,00	320 554,00
STADSHYPOTEK	4,74%	2024-04-30	1 183 370,00	0,00	30 000,00	1 153 370,00
STADSHYPOTEK	4,74%	2024-06-04	291 133,00	0,00	0,00	291 133,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-07-30	1 858 125,00	0,00	0,00	1 858 125,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	3 490 734,00	0,00	35 440,00	3 455 294,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-04-30	872 431,00	0,00	10 000,00	862 431,00
Summa			8 016 347,00	0,00	75 440,00	7 940 907,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 440 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 320 554 kr, 1 153 370 kr, 291 133 kr, 1 858 125 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 7 563 707 kr



Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	78 682	70 077
Summa leverantörsskulder	78 682	70 077

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	966
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	115 997	110 887
Debiterad preliminärskatt	-106 326	-105 181
Summa skatteskulder	9 671	6 672

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	7 300	3 600
Summa övriga skulder	7 300	3 600

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 994	20 894
Upplupna räntekostnader	20 369	10 002
Upplupna driftskostnader	50 209	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 316	14 072
Upplupna elkostnader	6 271	11 898
Upplupna värmekostnader	79 597	73 583
Upplupna revisionsarvoden	17 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	70 000	66 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 278	11 384
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 377	162 740
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 411	427 799

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 276 500	14 276 500

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Anders Heilborn

Ella Fagerström

Gerd Andersson

Max Liljesvan

Amalia Sjöberg

Lukas Weiner

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Verification

Transaction 09222115557515378226

Document

Årsredovisning 2023 Brf Svalan

Main document

28 pages

Initiated on 2024-04-16 19:56:08 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-05-03 07:11:58 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Anders Heilborn (AH)



The name returned by Swedish BankID was "Anders Herman Heilborn"

Signed 2024-04-19 17:35:22 CEST (+0200)

Ella Fagerström (EF)



The name returned by Swedish BankID was "Ella Magdalena Fagerström"

Signed 2024-04-23 10:59:50 CEST (+0200)

Gerd Andersson (GA)



The name returned by Swedish BankID was "GERD ANDERSSON"

Signed 2024-04-19 18:09:33 CEST (+0200)

Max Liljesvan (ML)



The name returned by Swedish BankID was "MAX BÖRJES LILJESVAN"

Signed 2024-04-22 10:05:19 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515378226

Amalia Sjöberg (AS)



*The name returned by Swedish BankID was "Amalia
Margareta Elisabet Sjöberg"
Signed 2024-05-02 12:09:28 CEST (+0200)*

Lukas Weiner (LW)



*The name returned by Swedish BankID was "Leif Lukas
Weiner"
Signed 2024-04-23 10:33:37 CEST (+0200)*

Niclas Wärenfeldt (NW)
BoRevision i Sverige AB



*The name returned by Swedish BankID was "Per Niclas
Wärenfeldt"
Signed 2024-05-03 07:11:58 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svalan, org.nr. 717600-2256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-03 05:14:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



BRF Svalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Svalan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

