

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Svalan
Org. nr:717600-2256





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svalan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Årets resultat är -276 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 141 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 uthyringsdel. Dessutom finns två hyreslägenheter. Totalt finns det 71 lägenheter i föreningen. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bredmangatan 4 A-D i Luthagen, Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrade i Folksam via Proinova AB
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. (Notera att från 2023-01-01 ingår det inte).

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
46	16	5	1	3	71

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
-------------	---------

2	0
---	---

Total tomtarea	3 441 m ²
----------------	----------------------

Bostäder hyresrätt	44 m ²
--------------------	-------------------

Bostäder bostadsrätt	3 119 m ²
----------------------	----------------------

Total bostadsarea	3 163 m ²
-------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	54 000 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	54 000 000 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 58 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2020. Årlig avsättning är beräknad till 350-400 tkr för de närmaste 30 åren. 375 tkr har satts av i underhåll. Bedömda underhållsåtgärder för de närmsta 10 åren är 4 020 tkr, ca 400 tkr/år. Denna kostnad är grovt skattad och kan variera utifrån om utbyte är nödvändigt eller om det helt delvis går att utföra s.k. relining.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1989-1990
Fönsterreparation	1989-1990
Balkongrenovering	1989-1990
Tak	1989-1990
El-renovering	2001
Stamrenovering	2001
Nya tvättmaskiner	2011
Torktumlare	2013
Avloppsstamspolning	2014
Ny tvättmaskin	2016
Fastsättning radiatorer	2016
Putslagning av fasaden	2016
Fönster och balkongbyte	2016
Renovering av balkongplattor	2016
Målning av takdetaljer	2016
Renovering entrédörrar samt installation av kodlås	2016
Byte av stuprör	2016
Montering av torktumlare	2017
Stamspolning	2019
Upprustning av gård	2019
Renovering tvättstuga	2018
Renovering hobbyrum	2019
Renovering av dörrar	2019
Cykelförråd, nya cykelställ	2019
Värmeväxlare	2020
Puts och fasadjobb	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, <i>målning innertak</i>	24 000
Markytor, <i>Grindstolpe</i>	30 423
Installation av nya sopskåp för källsortering	113 323



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arild Husby	Ordförande	2022
Ella Fagerström	Vice ordförande	2022
Gerd Andersson	Sekreterare	2022
Anders Heilborn	Ledamot	2022
Magnus Gustavsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Patton	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision	Revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caj Nyman	2022
Eva Stensson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen installerat nya sopstationer (en vid A och en vid D) för utökad sopsortering. Ombyggnad av mangelrum till träningsrum är påbörjad. OVK besiktning är genomförd och godkänd (Nästa ordinarie besiktning 2025-01-14).

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

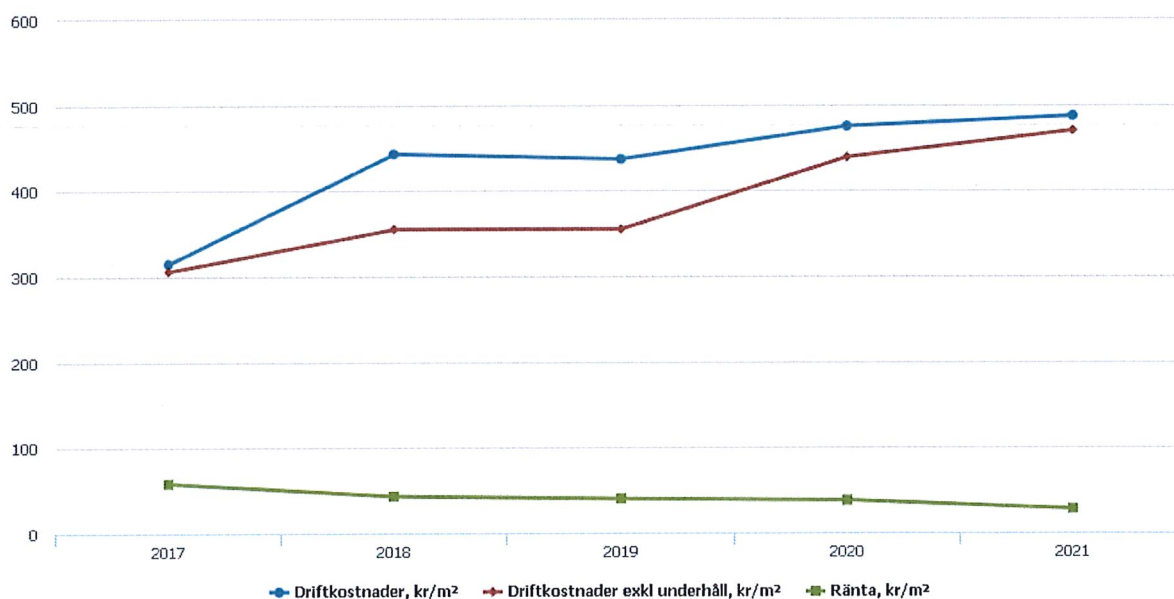
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 025	1 986	1 959	1 980	1 970
Resultat efter finansiella poster	-276	-467	-322	-375	52
Årets resultat	-276	-467	-322	-375	52
Resultat exklusive avskrivningar	141	-22	130	77	505
Balansomslutning	13 254	13 578	14 236	15 149	16 050
Soliditet %	35	36	38	37	37
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	37	12	92	115	261
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	112	78	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	596	605	605	596
Driftkostnader, kr/m ²	487	475	437	443	315
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	470	439	355	355	306
Ränta, kr/m ²	28	38	40	43	58
Underhållsfond, kr/m ²	1 034	933	855	644	266
Lån, kr/m ²	2 557	2 569	2 680	2 792	3 078

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med 2020-2021.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

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	2 950 454	-3 855 449	-466 886
Disposition enl. årsstämmobeslut				-466 886	466 886
Reservering underhållsfond			375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-113 323	113 323	
Årets resultat					-275 922
Vid årets slut	5 825 858	477 092	3 212 131	-4 584 012	-275 922

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 322 335
Årets resultat	-275 922
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 323
Summa	-4 859 934

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 859 934**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 024 544	1 986 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 868	18 355
Summa rörelseintäkter		2 046 413	2 004 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 540 744	-1 502 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 605	-319 935
Personalkostnader	Not 6	-100 279	-83 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-416 797	-444 696
Summa rörelsekostnader		-2 233 425	-2 350 595
Rörelseresultat		-187 012	-345 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 923	-121 035
Summa finansiella poster		-88 910	-120 998
Resultat efter finansiella poster		-275 922	-466 886
Årets resultat		-275 922	-466 886



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 601 677	13 012 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	6 290	12 580
Summa materiella anläggningstillgångar		12 607 966	13 024 763
Summa anläggningstillgångar		12 607 966	13 024 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25 900	25 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	137 663	188 202
Summa kortfristiga fordringar		163 563	214 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	482 989	339 137
Summa kassa och bank		482 989	339 137
Summa omsättningstillgångar		646 552	553 239
Summa tillgångar		13 254 518	13 578 002



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 302 950	6 302 950	
Fond för yttre underhåll	3 212 131	2 950 454	
Summa bundet eget kapital	9 515 081	9 253 404	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 584 012	-3 855 449	
Årets resultat	-275 922	-466 886	
Summa fritt eget kapital	-4 859 934	-4 322 335	
Summa eget kapital	4 655 147	4 931 069	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 852 783	4 176 980
Summa långfristiga skulder		6 852 783	4 176 980
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 234 004	3 950 027
Leverantörsskulder	Not 16	72 969	148 280
Skatteskulder	Not 17	9 763	8 694
Övriga skulder	Not 18	4 465	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	425 387	362 952
Summa kortfristiga skulder		1 746 588	4 469 953
Summa eget kapital och skulder		13 254 518	13 578 002



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 302 950	6 302 950
Fond för yttre underhåll		3 271 031	2 950 454
Summa bundet eget kapital		9 573 981	9 253 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 642 912	-3 855 449
Årets resultat		-275 922	-466 886
Summa fritt eget kapital		-4 918 834	-4 322 335
Summa eget kapital		4 655 147	4 931 069
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 852 783	4 176 980
Summa långfristiga skulder		6 852 783	4 176 980
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 234 004	3 950 027
Leverantörsskulder	Not 16	72 969	148 280
Skatteskulder	Not 17	9 763	8 694
Övriga skulder	Not 18	4 465	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	425 387	362 952
Summa kortfristiga skulder		1 746 588	4 469 953
Summa eget kapital och skulder		13 254 518	13 578 002



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 897 296	1 860 132
Hyror, bostäder	79 800	79 200
Elavgifter, <i>mast</i>	47 448	47 020
Summa nettoomsättning	2 024 544	1 986 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelser</i>	21 175	16 744
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter mm.</i>	694	1 069
Summa övriga rörelseintäkter	21 868	18 355

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-113 323	-115 380
Reparationer	-57 973	-204 968
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 507	-104 317
Försäkringspremier	-59 974	-52 579
Kabel- och digital-TV	-152 690	-146 363
Pcb/Radonsanering	0	-549
Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
Snö- och halkbekämpning	-4 375	-3 687
Statuskontroll	0	-6 100
Förbrukningsinventarier	-12 899	-71 696
Vatten	-195 807	-174 688
Fastighetsel	-66 870	-61 584
Uppvärmning	-503 617	-453 352
Sophantering och återvinning	-66 750	-65 051
Underhållsplanering	0	-21 025
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel, lokalvård, container</i>	-192 459 ¹	-21 172
Summa driftskostnader	-1 540 744	-1 502 513

¹ Nya avtal, ökning på detta konto – not 4, minskning i not 5



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 730 ²	-263 061
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750 ²	-23 063
Övriga förvaltningskostnader	-5 093	-12 533
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 134	-16 764
Representation	0	-2 734
Kontorsmateriel	-154	-110
Telefon och porto	0	-110
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 193	0
Summa övriga externa kostnader	-175 605	-319 935

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-70 000 ³	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000 ³	-3 500
Sociala kostnader	-22 279	-19 952
Summa personalkostnader	-100 279	-83 452

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-16 566
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 291	-17 623
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-416 797	-444 696

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	37

² Lågre i år, pga för lågt uppbokad föregående år. Verkligt utbetalt arvode 65 tkr både 2020 och 2021.

³ Avser trädgårdsarbete 5 000 kr, samt valberedning à 1 500 kr 2020 och 2021.



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 855	-120 966
Övriga räntekostnader	-68	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 923	-121 035

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 107 300	1 107 300
Mark	84 700	0
Tillkommande utgifter	19 105 324	19 105 324
	20 297 324	20 212 624
Årets anskaffningar		
Mark	0	84 700
	0	84 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 297 324	20 297 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 107 300	-1 090 734
Tillkommande utgifter	-6 177 841	-5 767 334
	-7 285 141	-6 858 068
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-16 566
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
	-410 506	-427 072⁴
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 695 647	-7 285 141⁴

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	0	0
Mark	84 700	84 700
Tillkommande utgifter	12 516 977	12 927 483

Taxeringsvärden

Bostäder	54 000 000	54 000 000
Totalt taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

⁴ Fel summering föregående år

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 881	314 881
Installationer	102 080	102 080
	416 961	416 961
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 961	416 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-302 301	-284 678
Installationer	-102 080	-102 080
	-404 381	-386 758
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 291	-17 623
	-6 291	-17 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-410 672	-404 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 290	12 580

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-965	0
Kundfordringar	965	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	25 900	25 900
Summa övriga fordringar	25 900	25 900

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	2 848
Förutbetalda försäkringspremier	61 143	61 052
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 508	66 207
Förutbetald vattenavgift	0	15 498
Förutbetald renhållning	16 259	4 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 754	38 171
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 663	188 202



Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	482 989	339 137
Summa kassa och bank	482 989	339 137

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	8 086 787	8 127 007
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 440	-115 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 168 564	-3 835 027
Långfristig skuld vid årets slut	6 852 783	4 176 980

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-04-30	877 431,00	0,00	0,00	877 431,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2022-03-07	291 133,00	0,00	0,00	291 133,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-10-30	320 554,00	0,00	0,00	320 554,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-10-30	1 235 870,00	0,00	22 500,00	1 213 370,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-07-30	1 858 125,00	0,00	0,00	1 858 125,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	3 543 894,00	0,00	17 720,00	3 526 174,00
Summa			8 127 007,00	0,00	40 220,00	8 086 787,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 877 431 kr och 291 133kr 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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 885 687 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 65 440 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	72 969	148 280
Summa leverantörsskulder	72 969	148 280

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	1	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	106 507	104 317
Debiterad preliminärskatt	-96 745	-95 623
Summa skatteskulder	9 763	8 694



Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	965	0
Mottagna depositioner	3 500	0
Summa övriga skulder	4 465	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 894	18 852
Upplupna räntekostnader	7 352	10 766
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 000	0
Upplupna elkostnader	9 882	4 677
Upplupna värmekostnader	76 170	57 192
Upplupna revisionsarvoden	18 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	66 500	60 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 008	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 582	160 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 387	362 952

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 276 500	14 276 500

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Arild Husby

Gerd Andersson

Ella Fagerström

Anders Heilborn

Magnus Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt bifogad bilaga.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467015837

Dokument

Årsredovisning 2021_202480_BRF Svalan
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2022-04-11 16:11:57 CEST (+0200) av Camilla Edman (CE)
Färdigställt 2022-05-02 13:53:41 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Edman (CE)
Riksbyggen
camilla.edman@riksbyggen.se

Signerande parter

Arild Husby (AH1)
arild.husby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARILD HUSBY"
Signerade 2022-04-11 16:59:33 CEST (+0200)

Anders Heilborn (AH2)
anders.heilborn60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Herman Heilborn"
Signerade 2022-04-11 20:19:52 CEST (+0200)

Ella Fagerström (EF)
ella.fagerstrom98@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ella
Magdalena Fagerström"
Signerade 2022-04-14 10:36:01 CEST (+0200)

Gerd Andersson (GA)
gerd.an@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERD ANDERSSON"
Signerade 2022-04-15 11:02:55 CEST (+0200)

Magnus Gustafsson (MG)
helgaby@hotmail.se

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557467015837



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Magnus Gustafsson"
Signerade 2022-04-21 21:22:10 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2022-05-02 13:53:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- företaget 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 den / 2022

.....
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: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-05-02 11:54:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1JM58-5XIC8-FV73Z-QP886-MO4KP-66EEN

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 läst och tidsstämplat 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/validate>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- 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. Bränsletillägg 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 skuldyngd 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 planliga 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

