



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 153 Svalan i Gimo



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 153 Svalan i Gimo med säte i Uppsala org.nr. 717600-4807 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar Gimo 8:79	1965-12-13	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 345
8	förråd	62
41	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3 407

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils-Olof Löfström	Ordförande
Lena Storm	Ledamot
Christer Philipsson	Ledamot
Janne Sarajärvi	Ledamot
Jessica Mattsson	Ledamot
Sanna Ericsson	HSB-Ledamot
Lena Oskarsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Philipsson, Jessica Mattsson, Lena Oskarsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Olof Löfström, Lena Storm, Christer Philipsson och Janne Sarajärvi.

Revisorer har varit: Lars Kappinen med Peter Wallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Burman (sammanställande) och Per Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 15 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 149 999 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 922 253 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 518 567 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 89 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 219 075 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-06-18.

Senaste 10-årens större åtgärder som genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Installation av bergvärmeanläggning
2016	Byte rökluckor i 7 trapphus
2016	System för säkert arbete har installerats på två tak
2018	Inbyggnad av källartrappan Stationsgatan 3a samt portautomatik
2018	Upprustning av entréer
2018-2019	Installation av portautomatik till 7 entréer
2018-2019	Byte av låssystem
2019	Sopkärl flyttade till utvändiga sopskåp
2019	Byte belysningsarmaturer utomhus på 7 stolpar
2020	Byte låshandtag på garagen
2020	Underhåll av tak
2021	Byte 1 st tvättmaskin
2021	Underhåll köldbärare till värmecentral
2021	Installation värmekabel i takavvattning Sågargatan
2022	Installation nödbelysning i källare
2022	Installation porttelefoni till 7 entréer
2022	Installation nödstoppfunktion för ventilation, placerade i trapphus 3a och 11a
2023	Byte belysning i källare till LED
2023	Inbyggnad av bredbandsswitch i källare
2023	Renovering elrum i källare
2024	Omläggning asfalt på gå/cykelväg vid våra entréer
2024	Byte styrning till ventilationsaggregat Stationsgatan
2024	Byte 2 st cirkulationspumpar på värmesystemet

I huvudsak har skötseln av fastigheten lags ut på entreprenad enligt följande:

- Fastighetsskötsel: Deltidsanställd fastighetsskötare, Ulf Zackrisson
- Ventilation: Airteam AB
- Styr & Regler: Byggnadsautomation, EI & Reglerteknik AB
- Trappstädning: Imus AB
- Vvs: Acraft i Östhammar AB,
- EI: Protric AB, Larssons EI
- Fastighetsjour: Skadeservice AB

Under året har Nils-Olof Lofström varit vicevärd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	127	219	173	249	210
Skuldsättning, kr/kvm	3 033	3 123	3 211	3 300	3 388
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 089	3 178	3 268	3 358	3 447
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	178	155	157	158	148
Årsavgifter, kr/kvm	787	718	642	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	811	737	663	662	662
Nettoomsättning, tkr	2 752	2 509	2 257	2 252	2 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	290	158	308	291
Soliditet, %	26	26	24	23	21

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för drift och räntor.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2% från den 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	335 000	0	0	335 000
Underhållsfond, kr	2 430 096	0	88 471	2 518 567
S:a bundet eget kapital, kr	2 765 096	0	88 471	2 853 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	871 209	289 514	-88 471	1 072 252
Årets resultat, kr	289 514	-289 514	-149 999	-149 999
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 160 723	0	-238 470	922 253
S:a eget kapital, kr	3 925 819	0	-149 999	3 775 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 529 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 072 252
Årets resultat, kr	-149 999
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	922 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 075
Balanseras i ny räkning, kr	1 052 328

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 752 193	2 508 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 244	3 210
Summa Rörelseintäkter		2 764 437	2 511 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 678 839	-1 287 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 118	-68 929
Personalkostnader	Not 6	-306 821	-286 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-364 441	-378 995
Summa Rörelsekostnader		-2 421 219	-2 021 276
Rörelseresultat		343 218	490 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 522	1 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 739	-202 747
Summa Finansiella poster		-493 217	-200 954
Resultat efter finansiella poster		-149 999	289 514
Resultat före skatt		-149 999	289 514
Årets resultat		-149 999	289 514

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 270 665	13 631 103
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	24 014	28 017
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 294 679	13 659 120

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

13 295 179 **13 659 620**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 336 683	1 440 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 425	32 799
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 374 108	1 473 152

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	700	700
<i>Summa Kassa och bank</i>		700	700

Summa Omsättningstillgångar

1 374 808 **1 473 852**

Summa Tillgångar

14 669 986 **15 133 471**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 000	335 000
Fond för yttre underhåll	2 518 567	2 430 096
Summa Bundet eget kapital	2 853 567	2 765 096

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 072 252	871 209
Årets resultat	-149 999	289 514
Summa Fritt eget kapital	922 253	1 160 723

Summa Eget kapital

3 775 820

3 925 819

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 687 822	6 887 822
Summa Långfristiga skulder		6 687 822	6 887 822

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 643 911	3 743 911
Leverantörsskulder		54 334	53 233
Skatteskulder		7 848	20 073
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	50 451	34 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	449 801	468 264
Summa Kortfristiga skulder		4 206 344	4 319 830

Summa Skulder

10 894 166

11 207 652

Summa Eget kapital och skulder

14 669 986

15 133 471

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 343 218 490 468

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 364 441 378 995

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

364 441 378 995

Erhållen ränta 1 522 1 793

Erlagd ränta -506 676 -202 747

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

202 505 668 509

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 4 295 -3 034

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 549 -98 432

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 2 746 -101 466

Kassaflöde från den löpande verksamheten

205 251 567 043

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -300 000 -300 000

Årets kassaflöde

-94 749 267 043

Likvida medel vid årets början 1 400 279 1 133 236

Likvida medel vid årets slut 1 305 530 1 400 279

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 335 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 527 548	2 297 843
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 320	103 321
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 860	96 465
	Förråd	7 852	7 415
	Övriga intäkter	4 888	12 080
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 756 468	2 517 124
	Hyresbortfall	-4 275	-8 590
	<i>Summa</i>	-4 275	-8 590
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 752 193	2 508 534

* i avgiften ingår värme, vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 244	3 210
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 244	3 210

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-121 570	-139 600
	Snö och halk-bekämpning	-11 592	-25 804
	Reparationer	-327 326	-149 310
	Planerat underhåll	-219 075	-78 529
	EI	-450 097	-389 304
	Vatten	-156 542	-137 912
	Sophämtning	-86 082	-69 562
	Fastighetsförsäkring	-55 988	-50 117
	Kabel-TV och bredband	-103 321	-103 531
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 689	-54 689
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 558	-88 771
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 678 839	-1 287 128

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 330	-2 926
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 725	-18 799
	Administrationskostnader	-14 904	-10 600
	Extern revision	-14 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-12 900	-12 900
	Föreningsverksamhet	-6 533	-4 631
	Övriga förvaltningskostnader	-11 726	-7 073
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 118	-68 929
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 636	-37 695
	Revisionsarvode	-2 292	-2 100
	Övriga arvoden	-36 996	-33 936
	Löner och övriga ersättningar	-152 932	-145 113
	Sociala avgifter	-66 929	-66 614
	Övriga personalkostnader	-2 037	-766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 821	-286 224
	Föreningen har en gemensam fastighetsskötare med grannföreningarna Hammaren och Lärkan		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-360 438	-374 992
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 003	-4 003
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-364 441	-378 995
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	943	1 020
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	579	773
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 522	1 793

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 588 503	21 588 503
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 100	58 100
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	21 646 603	21 646 603
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 015 500	-7 640 508
	Årets avskrivningar	-360 438	-374 992
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 375 938	-8 015 500
	Utgående redovisat värde	13 270 665	13 631 103
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000	23 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	18 176 000	18 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 848 400	14 848 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 848 400	14 848 400
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	304 788	304 788
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	304 788	304 788
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-276 771	-272 768
	Årets avskrivningar	-4 003	-4 003
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-280 774	-276 771
	Utgående redovisat värde	24 014	28 017
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 304 830	1 399 579
	Skattekonto	31 853	40 774
	Summa Övriga fordringar	1 336 683	1 440 353

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	20 205	15 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 220	17 221
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 425	32 799

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	700	700
Summa Kassa och bank	700	700

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,46%	2027-10-30	3 443 911	100 000
Stadshypotek	4,78%	2025-10-30	3 443 911	100 000
Stadshypotek	4,55%	2026-10-30	3 443 911	100 000
			10 331 733	300 000

Långfristig del	6 687 822
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 443 911
Kortfristig del	3 643 911
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	4 072	3 080
Källskatt	7 758	8 554
Inre fond	20 955	20 955
Övriga kortfristiga skulder	17 666	1 760
Summa Övriga skulder	50 451	34 349

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	211 721	222 029
	Upplupna räntekostnader	73 412	85 349
	Övriga upplupna kostnader	164 668	160 886
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	449 801	468 264

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

Gimo, datum enligt digital signering

Nils-Olof Lofström
Lena Storm
Christer Philipsson
Janne Sarajärvi
Jessica Mattsson
Sanna Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lars Kappinen
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 153 Svalan i Gimo, org.nr. 717600-4807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 153 Svalan i Gimo för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 153 Svalan i Gimo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Kappinen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 153 Svalan i Gimo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-OLOF LÖFSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:28:46



SANNA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:51:14



LENA STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:07:46



JANNE SARAJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:59:25



JESSICA MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:13:14



CHRISTER PHILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:50:51



LARS KAPPINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:22:48



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:33:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 153 Svalan i Gimo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS KAPPINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:20:27



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:33:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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