

Årsredovisning för
BRF Svalan 30
718000-1112

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkningen	8-9
Noter till balansräkningen	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svalan 30, 718000-1112 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är BRF Svalan 30, Intagsgatan 18 A+B+C, 633 50 Eskilstuna.

Information om fastigheten

Fastighetens bostadsyta är 1926 m²
Byggnadsår 1944
Markytan är 2407 m² och ägs av föreningen

Föreningens fastighet

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

8 lgh om 1 rum och kokv,	218,0 m ²
18 lgh om 1 rum och kök,	684,0 m ²
17 lgh om 2 rum och kök,	943,0 m ²
1 lgh om 3 rum och kök,	81,0 m ²

Föreningen äger tjugotvå (22) p-platser och en mopedplats, samtliga uthyrda till föreningens medlemmar, ingen externt uthyrd.

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jonas Tobiasson	Ordförande
Monica Eriksson	Ledamot
David Gyllhem	Ledamot
Per Wetterstrand	Suppleant
Jonathan Thörn	Suppleant

Föreningen har tecknats av två ordinarie ledamöter i styrelsen i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Magnus Nordén

Ersättning till styrelsen

Arvoden till styrelsen har utgått med 38.000 kr (varav 16.000 kr är utbetalt i januari 2023).

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fond yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. Avsättning till yttre fonden ska enligt stadgarna ske utifrån underhållsplanen. Ny underhållsplan är skapad 2023.

Underhåll under året

Uppfräschning av tvättstuga
Radonmätning
Ny underhållsplan har gjorts av externt företag

Föreningsfrågor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 24 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma avseende förgående räkenskapsår hölls den 7 juni 2023.

Föreningen beskattas som en äkta förening

Medlemsantal och överlåtelser

Antal bostadsrätter uppgår till 44 st och antalet medlemmar till 59 st. Sju lägenheter har överlåtits genom försäljning under året.

Fastighetsförvaltning

My future living har anlåtats som fastighetsförvaltare.

Finansiering

Nordea, 3.708.804 kr, rta 1,17%, amorteras, vlk ändring 2025-12-17
Nordea, 480.000 kr, rta 4,61%, amorteras, vlk ändring 2025-10-15
Nordea, 1.717.862 kr, rta 1,22%, amorteras, vlk ändring 2026-01-21

Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av överlåtaren med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 433 kr för 2024).
- Pantsättningsavgift debiteras med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning (tkr)	1 362	1 310	1 340	1 335
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	104	112	-133
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Årsavg per kvm uppl m bostadsrätt	678	-	-	-
Skuldsättning per kvm	3 067	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	3 067	-	-	-
Sparande per kvm	82	-	-	-
Räntekänslighet	5	-	-	-
Energikostnad per kvm	175	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	95	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	436 447	219 744	-4 550 252	103 562
Omföring fg års resultat			103 562	-103 562
Avsättning yttre fond		61 200	-61 200	
Årets resultat				13 354
Vid årets slut	436 447	280 944	-4 507 890	13 354

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till följande:	
Balanserat resultat	-4 507 890
Årets resultat	13 355
Till stämmans förfogande	-4 494 535
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-61 200
Resultat att balansera i ny räkning	-4 555 735

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 361 846	1 310 201
Övriga rörelseintäkter		19 500	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 381 346</u>	<u>1 310 201</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 129 758	-991 644
Personalkostnader	4	-41 515	-67 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 452	-84 105
Summa rörelsekostnader		<u>-1 260 725</u>	<u>-1 143 163</u>
Rörelseresultat		<u>120 621</u>	<u>167 038</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 113	5 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 379	-69 384
Summa finansiella poster		<u>-107 266</u>	<u>-63 476</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>13 355</u>	<u>103 562</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>13 355</u>	<u>103 562</u>
Årets resultat		<u>13 355</u>	<u>103 562</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 592 114	1 662 983
Inventarier, verktyg och installationer	6	71 298	10 662
Summa materiella anläggningstillgångar		1 663 412	1 673 645
Summa anläggningstillgångar		1 663 412	1 673 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 634	9 728
Övriga fordringar		54 871	34 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 472	34 291
Summa kortfristiga fordringar		141 977	78 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		651 555	671 133
Summa kassa och bank		651 555	671 133
Summa omsättningstillgångar		793 532	749 376
SUMMA TILLGÅNGAR		2 456 944	2 423 021

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsamort-/			
grundavgifter		436 447	436 447
Fond yttre underhåll		280 944	219 744
Summa bundet eget kapital		717 391	656 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 507 890	-4 550 252
Årets resultat		13 355	103 562
Summa fritt eget kapital		-4 494 535	-4 446 690
Summa eget kapital		-3 777 144	-3 790 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 810 202	5 906 666
Summa långfristiga skulder		5 810 202	5 906 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	7	96 464	96 464
Leverantörsskulder		139 736	44 562
Övriga skulder		15 472	23 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 214	142 431
Summa kortfristiga skulder		423 886	306 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 456 944	2 423 021

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 355	103 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	89 204	207 653
	<u>102 559</u>	<u>311 215</u>
Betald skatt	-	15 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 559	326 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 734	62 186
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	117 280	-12 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 105	376 154
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 219	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 219	-600 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-96 464	-76 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 464	423 536
Årets kassaflöde	-19 578	199 690
Likvida medel vid årets början	671 133	471 444
Likvida medel vid årets slut	651 555	671 134

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskade med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skriva av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Miljöstation	25
-Ombyggnationer	30
-Solceller	20
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 305 908	1 260 902
P-platser/garage	45 390	42 100
Överlåtelse-/ andrahandsuthyrnings-avgift	7 925	7 199
Såld el	2 623	
Summa	1 361 846	1 310 201

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskostnader		
El	8 506	29 643
Värme	219 921	199 892
Vatten och avlopp	111 012	105 675
Renhållning	67 646	73 419
Städning	34 380	41 182
Rep och underhåll fastighet	109 602	42 715
Fastighetsskötsel	150 578	105 957
Kabeltv	96 213	91 538
Fastighetsavgift	61 200	61 200
Försäkringspremie fastighet	34 071	48 844
Styrelsearvoden	38 000	
Revisionsarvode	18 249	20 310
Inkassokostnader	14 576	30 728
Redovisningstjänster	64 723	72 252
Konsultarvoden	45 625	21 447
Övriga kostnader	55 456	46 842
Summa	1 129 758	991 644

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner	26 494	9 630
Arvoden	-	45 000
Arbetsgivaravgifter	15 021	12 784
	41 515	67 414

Styrelsearvoden placeras från 2023 under rubriken Rörelsekostnader, se not 3. Tidigare under personalkostnader.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 989 085	1 389 085
-Inköp	-	600 000
	<u>1 989 085</u>	<u>1 989 085</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-326 103	-255 234
-Årets avskrivning enligt plan	-70 868	-70 868
	<u>-396 971</u>	<u>-326 102</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 592 114	1 662 983

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 580	240 580
-Nyanskaffningar	79 219	-
	<u>319 799</u>	<u>240 580</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 918	-216 682
-Årets avskrivning enligt plan	-18 583	-13 236
	<u>-248 501</u>	<u>-229 918</u>
Redovisat värde vid årets slut	71 298	10 662

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	5 424 346
Totalt	-	<u>5 424 346</u>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 810 202	482 320
Totalt	<u>5 810 202</u>	<u>482 320</u>

Som kortfristig del av lån räknas amorteringar och lån som ska omförhandlas inom ett år. Föreningens kortfristiga del av lånen består av amorteringar. Inga lån ska omförhandlas under 2024.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 070 500	6 070 500

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Eskilstuna 2024-

Jonas Tobiasson
Styrelseordförande

David Gyllhem
Ledamot

Monica Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma