



# Årsredovisning

2023



## Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet

Org nr 769639-2971

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet i Uppsala kommun bildades den 26 oktober 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 7:5 i Uppsala kommun. Fastigheten Ultuna 7:6 i Uppsala kommun avregistrerades till Uppsala Ultuna 7:5 den 10 juli 2023.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 18 juni 2021 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen består av 35 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 2 201 kvm. Inflyttning i fastigheten påbörjades under december 2022 och pågick till mars 2023. Föreningen har nio parkeringsplatser varav tre elbilsladdningsplatser och en bilpoolplats. Bonava har upplåtit plats för extra parkeringsplatser som föreningen får hyra. Gäller tills bygget på baksidan av fastigheten startar.

#### Lägenhetsfördelning;

7 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 3 februari 2023. Garantitiden är fem år och löper fram till den 3 februari 2028. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Brf Svalan i Nästets fastighet Ultuna 7:5 är miljömärkta enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Fastighetservice i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel inklusive städning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i en gemensamhetsanläggning avseende grönytor, lekmiljö, växthus, förråd, belysning, cykelparkering och dagvattenledningar mm. Andelstal för föreningens fastigheter är 3202/14 404. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 37 000 kr/år.

Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

#### Väsentliga servitut

Två servitut belastar fastigheten Ultuna 7:5.

Fastigheten Ultuna 7:4 har rätt att anlägga och nyttja parkeringsplatser på belastad fastighet Ultuna 7:5.

Fastigheten Ultuna 2:28 har rätt att anlägga och nyttja fjärrvärmeledning på belastad fastighet Ultuna 7:5.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Sewén Robert Dinwiddie Gustaf Larsson Eija Bäckman Emelie Nordlöf	Ordförande
Suppleanter	Troy Enekvist Josefine Jakobsson	

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

Styrelsen har under året haft åtta (fyra) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Jonas Bergens Mikael Bäckman
----------------	---------------------------------

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett halvt prisbasbelopp (26 250 kr år 2023) plus sociala avgifter, från stämman 2023 till ordinarie stämma våren 2024.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

### Underhållsplan

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 12 april 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 april 2022.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2022.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2023. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	108 438 800	Insatser	46 869 010
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	31 245 990
		Fastighetslån	<u>30 373 800</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>108 488 800</u>	S:a finansiering	108 488 800

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 108 488 800 kr, varav mark ingår med 20 281 000 kr.

Ny styrelse med enbart medlemmar i Brf Svalan i Nästet valdes i juni 2023. Under 2023 höjdes årsavgifterna vid placering av lån när föreningen övertogs från Bonava per den 1 april 2023.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	59	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	59
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	59

Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtit.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (14 mån)
Nettoomsättning (tkr)	1 784	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-470	0	0
Soliditet (%)	71,6	39,9	5,7
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)*	976	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)	13 747	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 747	0	0
Sparande/kvm (kr)	87	0	0
Räntekänslighet (%)*	16	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	98	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	0	0

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

\*Beräknat på tolv månaders avgifter

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Kostnader för TV/bredband, varmvatten och hushållsel ingår i årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 957 500	0	0	0	<b>36 957 500</b>
Ökning av insatskapital	41 157 500				<b>41 157 500</b>
Omklassificering	-31 245 990	31 245 990			<b>0</b>
Enligt slutreglering			10 463		<b>10 463</b>
Årets resultat				-470 373	<b>-470 373</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 869 010</b>	<b>31 245 990</b>	<b>10 463</b>	<b>-470 373</b>	<b>77 655 090</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -470 373

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

50 250

i ny räkning överföres

-520 623

**-470 373**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 784 350	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 784 350</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-527 550	0
Övriga externa kostnader	4	-62 485	0
Personalkostnader	5	-20 125	0
Avskrivningar		-661 184	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 271 344</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>513 006</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 649	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-983 379</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-470 373</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-470 373</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen år 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 777 616	20 281 000
Pågående nyanläggningar	7	0	70 398 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 777 616</b>	<b>90 679 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 777 616</b>	<b>90 679 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören		0	867 593
Övriga fordringar	8	553 396	700 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 685	485 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>686 081</b>	<b>2 053 085</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 901	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 901</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>691 982</b>	<b>2 053 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 469 598</b>	<b>92 732 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 115 000	36 957 500
Fond för yttre underhåll		10 463	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 125 463</b>	<b>36 957 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-470 373	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-470 373</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 655 090</b>	<b>36 957 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 734 231	55 153 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 734 231</b>	<b>55 153 540</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 525 668	0
Leverantörsskulder		105 242	581 728
Skulder hos entreprenören		112 670	0
Skatteskulder		38 812	0
Övriga skulder		2 014	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	295 871	40 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 080 277</b>	<b>621 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 469 598</b>	<b>92 732 835</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-470 372	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		671 647	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>201 275</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		1 180 340	-1 242 669
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-67 186	634 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 314 429</b>	<b>-607 803</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 759 050	-59 125 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 759 050</b>	<b>-59 125 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		41 157 500	35 057 500
Förändring av låneskulder		-24 893 641	23 486 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 263 859</b>	<b>58 543 568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-180 762</b>	<b>-1 189 235</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		700 061	1 889 295
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>519 299</b>	<b>700 061</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad kommer att beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För år 2023 sker avskrivning med 9/12-delar av det årliga beloppet 881 578 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 461 400	0
P-plats och garage	157 307	0
TV och bredband	53 139	0
Vattenavgifter	22 400	0
Elavgifter	73 843	0
Avgift andrahandsupplåtelse	8 560	0
Övriga intäkter	7 700	0
	<b>1 784 349</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	76 500	0
Snöröjning/sandning	10 210	0
Serviceavtal	13 732	0
Hisservice/besiktning	12 291	0
Reparationer	22 059	0
Fastighetsel	102 172	0
Uppvärmning	84 567	0
Vatten och avlopp	27 969	0
Avfallshantering	53 894	0
Försäkringskostnader	20 888	0
Arrendeavgifter	54 000	0
TV och bredband	44 506	0
Förbrukningsinventarier	4 763	0
	<b>527 551</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	6 914	0
Ekonomisk förvaltning	40 407	0
Medlems-/föreningsavgifter	3 990	0
Övriga poster	11 174	0
	<b>62 485</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	15 315	0
Sociala avgifter	4 810	0
	<b>20 125</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	88 157 800	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 157 800</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-661 184	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-661 184</b>	<b>0</b>
Ingående värde mark	20 281 000	20 281 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>20 281 000</b>	<b>20 281 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 777 616</b>	<b>20 281 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	0
Taxeringsvärden mark	18 800 000	15 281 000
	<b>80 800 000</b>	<b>15 281 000</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 398 750	11 273 750
Inköp	17 759 050	59 125 000
Omklassificeringar	-88 157 800	0
	<b>0</b>	<b>70 398 750</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 370	0
Andra kortfristiga fordringar	628	0
Avräkningskonto förvaltare	513 398	700 061
	<b>553 396</b>	<b>700 061</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 469	5 388
Fastighetsförsäkring	10 431	26 223
Medlemsavgifter	5 320	5 320
Ellådcykel- och bilpool	0	448 500
Teknisk förvaltning	26 469	0
Bredband	18 195	0
Serviceavtal hiss	16 388	0
Vattenintäkter	14 935	0
Elintäkter	27 478	0
	<b>132 685</b>	<b>485 431</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Byggnadskreditiv			0	55 153 540
Danske Bank	4,30	2024-04-02	9 373 800	0
Danske Bank	4,19	2024-04-30	12 000 000	0
Danske Bank	4,54	2025-03-31	8 886 099	0
			<b>30 259 899</b>	<b>55 153 540</b>
Kortfristig del av lån			-21 525 668	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 21 373 800 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 151 868 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	7 274	0
Styrelsearvoden	15 815	0
Sociala avgifter	5 392	0
Fastighetsel	25 948	0
Fjärrvärme	34 223	0
Förutbetalda avgifter och hyror	207 219	40 067
	<b>295 871</b>	<b>40 067</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 373 800	0
	<b>30 373 800</b>	<b>0</b>

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Sewén

Eija Bäckman

Robert Dinwiddie

Gustaf Larsson

Emelie Nordlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Svalan\_i\_Nästet.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-30 11:00:48

Dokumentet är undertecknat av:

 Björn Anders Bertil Sewén (19530413XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 15:35:43
 EIJA BÄCKMAN (19630615XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 17:09:25
 EMELIE NORDLÖF (20021228XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 15:58:49
 GUSTAF LARSSON (20001004XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 19:58:38
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2024-04-30 11:00:48
 ROBERT DINWIDDIE YONDT (19840503XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 18:19:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Svalan\_i\_Nästet.pdf (401910 byte)

FC480DB7D87F61CB459654D68AD237C528B2F710DCF86EA0DA3CFD864F422C70372609AD3EDF45F96253  
B2467F9F6ECACC6AECDA7ED1D33F1E0070AF5B6B5EEC

<https://esign.summera.support/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, org.nr 769639-2971

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-30 11:03:33

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2024-04-30 11:03:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (58578 byte)

F630AA79E51257242246E89035DE337C36DE4E9F8B447142689D174999CA429A3D99807C855153B2FDE4  
495576B3A43639428290D5AD46ACD2DBA5428D884623

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support