



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 med säte i Lidingö org.nr. 769617-7885 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesen 8	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	158
4	förråd	48
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 451
2	lägenheter (hyresrätt)	106
Totalt 39 objekt		1 763

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marcus Söderlund	Ordförande	2023-10-23
Michael Ringvall	Ledamot	2023-10-23
Lisa Saras	Ledamot	2020-07-11
Linnéa Sundström	Ledamot	2024-06-04
Therese Öberg	Ledamot	2019-02-09



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Ringvall, Marcus Söderlund, Lisa Saras, Linnéa Sundström och Therese Öberg.

Revisorer har varit: Lena Zozulyak revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johan Legerstam, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 18%. För 2025 höjdes årsavgiften med 2%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-05-14.

Väsentliga händelser 2024

- Styrelsen har utökat brandskyddsarbetet i fastigheten.
- Grovsopsrummet (separat byggnad) används hädanefter till att förvara gräsklippare och bensin.
- Föreningen har haft två fixardagar, vår och höst.
- Städning har skötts av de boende i respektive trapphus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2020 genomfördes en renovering av fastighetens fönster (ej källarfönster).
- 2018 genomgick fastigheten en besiktning som underlag för den nya underhållsplanen.
- 2017 genomgick fastigheten stamspolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Åtgärder i skyddsrummet fortsätter.
- En del av fastighetens armaturer behöver bytas ut då ljuskällorna de använder inte kommer att tillåtas i EU, såsom lysrör och lågenergilampor.
- Översyn av fönster och fasadsprickor för att öka väderskyddet.
- Slipning och målning av ytterdörrar, helt eller delvis.
- Förbättringar i tvättstugan vad gäller maskiner och miljö.
- Målning av källargolv.
- Åtgärder för att minska trafiken mellan sophus och gavel.
- Förbättra gräsmattor fram och baksida.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	27	236	281	273
Skuldsättning, kr/kvm	7 440	7 238	7 249	7 294	7 340
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 794	8 794	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	260	230	215	227	187
Årsavgifter, kr/kvm	934	791	776	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	838	791	790	798
Nettoomsättning, tkr	1 651	1 426	1 394	1 393	1 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	-275	107	193	-597
Soliditet, %	57	57	58	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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 avskrivningar som inte är likvidpåverkande och på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 119 444 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningen. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 985 217	0	0	17 985 217
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	819 008	0	0	819 008
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	500 000	0	0	500 000
S:a bundet eget kapital, kr	19 304 225	0	0	19 304 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 550 980	-274 743	0	-1 825 723
Årets resultat, kr	-274 743	274 743	-65 684	-65 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 825 723	0	-65 684	-1 891 407
S:a eget kapital, kr	17 478 502	0	-65 684	17 412 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 550 980
Årets resultat, kr	-65 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 616 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 616 664

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	1 650 689	1 426 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 613
Summa Rörelseintäkter		1 650 689	1 436 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-768 944	-880 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 816	-43 543
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 242	-302 242
Summa Rörelsekostnader		-1 163 141	-1 265 970
Rörelseresultat		487 549	171 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 459	1 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-555 692	-447 644
Summa Finansiella poster		-553 233	-445 762
Resultat efter finansiella poster		-65 684	-274 743
Resultat före skatt		-65 684	-274 743
Årets resultat		-65 684	-274 743

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 307 115	28 609 357
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 307 115	28 609 357
Summa Anläggningstillgångar		28 307 115	28 609 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 132 926	2 003 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 775	17 948
Summa Kortfristiga fordringar		2 167 703	2 021 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 000	2 000
Summa Kassa och bank		2 000	2 000
Summa Omsättningstillgångar		2 169 703	2 023 019
Summa Tillgångar		30 476 819	30 632 376

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 804 225	18 804 225
Fond för yttre underhåll	500 000	500 000
Summa Bundet eget kapital	19 304 225	19 304 225

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 825 723	-1 550 980
Årets resultat	-65 684	-274 743
Summa Ansamlad förlust	-1 891 407	-1 825 723

Summa Eget kapital	17 412 818	17 478 502
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000	12 760 000
Summa Långfristiga skulder		5 000 000	12 760 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 760 000	0
Leverantörsskulder		41 274	58 420
Skatteskulder		4 742	3 512
Övriga kortfristiga skulder		21 749	20 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 235	311 669
Summa Kortfristiga skulder		8 064 000	393 874

Summa Skulder		13 064 000	13 153 874
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 476 819	30 632 376
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	487 549	171 020
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	302 242	302 242
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	302 242	302 242
Erhållen ränta	2 459	1 882
Erlagd ränta	-555 692	-424 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 558	50 300
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 240	-12 502
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-89 874	147 567
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-117 114	135 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 444	185 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-20 000
Årets kassaflöde	119 444	165 365
Likvida medel vid årets början	1 934 445	1 769 081
Likvida medel vid årets slut	2 053 889	1 934 445

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 62 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

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.

Beskattnings

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 0 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 andelstalsfördelad	1 354 704	1 148 040
	Hyror bostäder	136 739	116 376
	Hyror lokaler	138 186	132 272
	Hyror förbrukningsbaserad	6 532	6 532
	Hyror övrigt	26 686	26 209
	Övriga primära intäkter	4 534	6 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 667 381	1 435 652
	Hyresbortfall	-16 692	-9 276
	<i>Summa</i>	-16 692	-9 276
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 650 689	1 426 376
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	10 613
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	10 613
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-59 446	-217 678
	Snö och halk-bekämpning	-7 409	-2 619
	Reparationer	-15 920	-28 932
	Planerat underhåll	0	-18 471
	Försäkringsskador	-2 795	-3 736
	EI	-52 460	-53 675
	Uppvärmning	-326 917	-291 925
	Vatten	-67 338	-49 351
	Sophämtning	-35 431	-35 820
	Fastighetsförsäkring	-47 714	-41 482
	Kabel-TV och bredband	-28 876	-20 617
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 170	-57 940
	Förvaltningsavtalskostnader	-65 470	-58 513
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-768 944	-880 759

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 890	-6 384
	Administrationskostnader	-6 236	-7 819
	Extern revision	-18 000	-14 750
	Föreningsverksamhet	0	-689
	Övriga förvaltningskostnader	-1 689	-13 901
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 816	-43 543
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-45 000	-30 000
	Sociala avgifter	-14 139	-9 426
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 139	-39 426
Not 7	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	949	902
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 510	980
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 459	1 882
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-555 212	-446 785
	Övriga räntekostnader	-480	-859
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-555 692	-447 644

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 638 232	18 638 232
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 973	32 329 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 720 616	-3 418 374
	Årets avskrivningar	-302 242	-302 242
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 022 858	-3 720 616
	Utgående redovisat värde	28 307 115	28 609 357
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	750 000	750 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	277 000	277 000
	Summa	38 027 000	38 027 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 051 889	1 932 445
	Övriga fordringar	81 037	70 624
	Summa Övriga fordringar	2 132 926	2 003 069
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 775	17 948
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 775	17 948
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 000	2 000
	Summa Kassa och bank	2 000	2 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	4,01%	2026-02-18	5 000 000	0
	Nordea	4,37%	2025-03-19	3 760 000	0
	Nordea	3,38%	2025-08-20	4 000 000	0
				12 760 000	0
	Långfristig del			5 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 760 000	
	Kortfristig del			7 760 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,92%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	123 576	144 561
Upplupna räntekostnader	40 042	40 042
Övriga upplupna kostnader	72 617	127 066
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 235	311 669

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svalan 32-38, org.nr. 769617-7885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SÖDERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:40:30



THERESE ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 23:04:17



LISA SARAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:04:27



MICHAEL RINGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:23:22



LINNÉA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:31:31



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:46:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:44:56



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.