

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Svalan
Org nr: 772400-0141



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Svalan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Filipstads kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 297%.

I resultatet ingår avskrivningar med 23 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -46 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tornsvalan 1 i Filipstads kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Telegatan 1 A-E.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår Styrelseansvar och skadedjursavtal.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	9
1 rum och kök	4
2 rum och kök	24
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16

92

Total tomtarea	3 289 m ²
Total bostadsarea	3 039 m ²
Årets taxeringsvärde	11 881 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 881 000 kr

Riksbyggens kontor i Karlstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fiber	Telia AB
Bevakning	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 167 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 532 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 175 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7.521 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 752 tkr (247 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 477 tkr (157 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Värmeåtgärder	2013	
Bostäder	2018	
Huskropp utvändigt	2018	
Markytor	2018	
Byte dörrlås	2019	
Postboxar och entréskyltar	2020	29 tkr
Installationer, dörrbyte	2020	1 238 tkr
Ny avfuktare, torktumlare och 2 torkskåp tvättstuga	2022	104 tkr
Ny tvättmaskin + datauppkoppling tvättstuga	2023	80 tkr

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Ny värmestyrning	84 471
Garage, underhåll av betongplatta	<u>82 854</u>
Summa	167 325

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Tranberg	Ordförande	2025
Carl Tranberg	Vice ordförande	2025
Ingela Heikkinen	Sekreterare	2026
Ylva Lindenäs	Ledamot	2026
Agneta Rös	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Jonsson	Suppleant	2025
Morgan Ottosson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Lars Johansson	Suppleant	2025

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en mindre förlust. Det beror främst på årets underhåll med 167 tkr. Då föreningen har ett positivt totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen inte att förlusten får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen ser därmed inga hinder för föreningen att fullgöra sina åtaganden de närmaste åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 055	1 978	1912	1868	1893
Resultat efter finansiella poster*	-69	52	45	130	-823
Soliditet %*	26	26	21	19	15
Likviditet %	297	337	423	463	463
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	649	629	607	593	595
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	499	464	448	446	344
Energikostnad kr/kvm*	342	316	286	272	241
Underhållsfond kr/kvm	540	540	400	281	134
Sparande kr/kvm*	39	54	57	50	154
Ränta kr/kvm	12	12	11	10	10
Skuldsättning kr/kvm*	413	427	540	555	569
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	413	427	540	555	569
Räntekänslighet %*	0,6	0,7	0,9	0,9	1,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.



Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	192 642	1 640 766	-1 283 956	51 612
Disposition enl. årsstämmobeslut			51 612	-51 612
Reservering underhållsfond		477 000	-477 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 325	167 325	
Årets resultat				-69 191
Vid årets slut	192 642	1 950 441	-1 542 019	-69 191

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 232 344
Årets resultat	-69 191
Årets fondreservering enligt stadgarna	-477 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 325
Summa	-1 611 210

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 611 210**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 055 486	1 986 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 258	12 581
Summa rörelseintäkter		2 056 744	1 998 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 683 050	-1 500 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 700	-313 015
Personalkostnader	Not 6	-105 420	-105 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-22 801	-22 801
Summa rörelsekostnader		-2 127 971	-1 941 926
Rörelseresultat		-71 227	56 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 336	32 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 300	-37 569
Summa finansiella poster		2 036	-5 379
Resultat efter finansiella poster		-69 191	51 612
Årets resultat		-69 191	51 612

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	652 051	674 852
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		652 051	674 852
Summa anläggningstillgångar		652 051	674 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 991	-1 541
Övriga fordringar	Not 13	65 571	64 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	177 411	166 727
Summa kortfristiga fordringar		244 973	229 416
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 403 077	1 450 034
Summa kassa och bank		1 403 077	1 450 034
Summa omsättningstillgångar		1 648 050	1 679 450
Summa tillgångar		2 300 100	2 354 301

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 642	192 642
Fond för yttre underhåll		1 950 441	1 640 766
Summa bundet eget kapital		2 143 083	1 833 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 542 019	-1 283 956
Årets resultat		-69 191	51 612
Summa fritt eget kapital		-1 611 210	-1 232 344
Summa eget kapital		531 872	601 063
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	263 040	1 254 762
Summa långfristiga skulder		263 040	1 254 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	992 718	43 676
Leverantörsskulder	Not 17	209 570	81 002
Skatteskulder	Not 18	1 379	1 379
Övriga skulder	Not 19	62 139	63 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	239 382	309 106
Summa kortfristiga skulder		1 505 188	498 476
Summa eget kapital och skulder		2 300 100	2 354 301

PR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-71 227	56 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	22 801	22 801
	-48 426	79 791
Erhållen ränta	35 689	28 940
Erlagd ränta	-37 421	-37 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 157	71 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 911	-26 986
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	57 791	49 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 277	93 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-42 680	-343 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 680	-343 178
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-46 957	-249 533
Likvida medel vid årets början	1 450 034	1 699 568
Likvida medel vid årets slut	1 403 077	1 450 034
Kassa och Bank BR	1 403 077	1 450 034



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Soprum	Linjär	20
Delkostnad badrumsrenovering	Linjär	19
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 972 752	1 910 524
Hyror, lokaler	432	292
Hyror, garage	44 256	42 944
Hyror, p-platser	25 440	25 584
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-192	-192
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 544	-1 130
Övriga ersättningar	15 345	8 317
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Summa nettoomsättning	2 055 486	1 986 335

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 258	12 581
Summa övriga rörelseintäkter	1 258	12 581

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-167 325	-89 937
Reparationer	-71 980	-75 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 854	-36 854
Försäkringspremier	-72 175	-60 998
Kabel- och digital-TV	-50 081	-42 529
Obligatoriska besiktningar	0	-4 301
Bevakningskostnader	-81 165	-75 488
Snö- och halkbekämpning	-72 482	-62 488
Drift och förbrukning, övrigt	-4 050	-11 468
Förbrukningsinventarier	-7 660	-5 485
Vatten	-329 831	-322 347
Fastighetsel	-78 368	-61 037
Uppvärmning	-630 731	-577 037
Sophantering och återvinning	-73 767	-70 941
Förvaltningsarvode drift	-6 581	-4 472
Summa driftskostnader	-1 683 050	-1 500 841

PR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 108	-237 985
IT-kostnader	-1 940	-30 301
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 381	-5 732
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 694	-9 398
Kontorsmateriel	-677	-907
Telefon och porto	-30 746	-13 930
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Bankkostnader	-3 574	-2 888
Summa övriga externa kostnader	-316 700	-313 015

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 820	-28 820
Sammanträdesarvoden	-28 820	-29 765
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 830	-24 940
Sociala kostnader	-20 950	-21 744
Summa personalkostnader	-105 420	-105 269

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 995	-20 995
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 806	-1 806
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-22 801	-22 801

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 282
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 961	29 923
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	31
Övriga ränteintäkter	1 341	955
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 336	32 190

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-37 135	-37 569
Övriga räntekostnader	-165	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-37 300	-37 569

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 026 000	2 026 000
Mark	148 000	148 000
Tillkommande utgifter	1 036 125	1 036 125
	3 210 125	3 210 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 210 125	3 210 125

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 521 544	-1 500 549
Tillkommande utgifter	-1 013 728	-1 011 922
	-2 535 272	-2 512 471
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-20 995	-20 995
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 806	-1 806
	-22 801	-22 801
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 558 073	-2 535 272

Restvärde enligt plan vid årets slut	652 051	674 852
Varav		
Byggnader	483 460	504 455
Mark	148 000	148 000
Tillkommande utgifter	20 591	22 397

Taxeringsvärden

Bostäder	11 708 000	11 708 000
Lokaler	173 000	173 000
Totalt taxeringsvärde	11 881 000	11 881 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 874 000</i>	<i>8 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 007 000</i>	<i>3 007 000</i> <i>PR</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	387 974	387 974
	387 974	387 974
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	387 974	387 974
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-387 974	-387 974
	-387 974	-387 974
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-387 974	-387 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-387 974	-387 974
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 991	-1 541
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 991	-1 541

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	65 571	64 230
Summa övriga fordringar	65 571	64 230

PR

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 896	3 250
Förutbetalda försäkringspremier	79 668	71 167
Förutbetalda driftkostnader	21 686	20 291
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 390	62 027
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 747
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 770	3 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 411	166 727

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 212 627	1 200 000
Transaktionskonto	190 450	250 034
Summa kassa och bank	1 403 077	1 450 034

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	1 255 758	1 298 438
Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-724 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 680	-43 676
Långfristig skuld vid årets slut	489 078	1 254 762

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,85%	2025-01-30	740 000,00	0,00	16 000,00	724 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-07-30	267 398,00	0,00	12 680,00	254 718,00
STADSHYPOTEK	4,71%	2026-04-30	291 040,00	0,00	14 000,00	277 040,00
Summa			1 298 438,00	0,00	42 680,00	1 255 758,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42 680 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 170 720 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 042 358 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	209 570	81 002
Summa leverantörsskulder	209 570	81 002

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1 379	1 379
Summa skatteskulder	1 379	1 379

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 977	36 965
Mottagna depositioner	2 484	2 484
Skuld sociala avgifter och skatter	23 143	23 737
Clearing	5 535	127
Summa övriga skulder	62 139	63 313

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 029	3 150
Upplupna driftskostnader	6 531	34 724
Upplupna elkostnader	8 195	8 262
Upplupna värmekostnader	94 554	98 478
Upplupna kostnader för renhållning	1 616	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 451	164 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 382	309 106

21 Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 137 000	2 137 000

22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

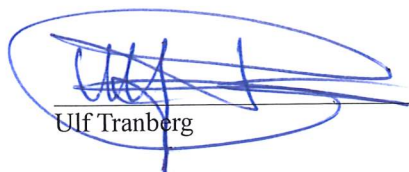
23 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

PR

Styrelsens underskrifter

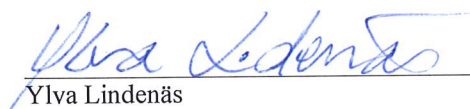
FILIPSTAD 20250303
Ort och datum



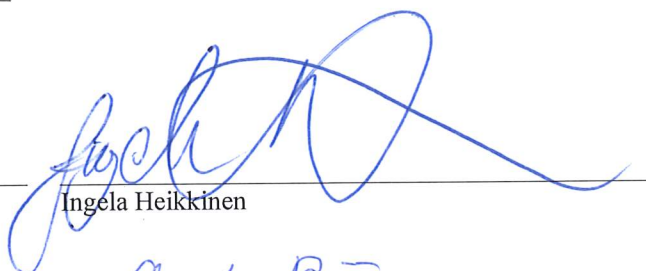
Ulf Tranberg



Carl Tranberg



Ylva Lindenäs



Ingela Heikkinen



Agneta Rös

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan, org. nr 772400-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan för år 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på misstag. 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 på 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 identifierar.

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 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Karlstad den 10/3 -2025



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB