

Årsredovisning för

Brf Svalan 30

718000-1112

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svalan 30, 718000-1112 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Information om fastigheten

Fastighetens bostadsyta är 1926 m²

Byggnadsår 1944

Markytan är 2407 m² och ägs av föreningen

Föreningens fastighet

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

8 lgh om 1 rum och kök, 218,0 m²

18 lgh om 1 rum och kök, 684,0 m²

17 lgh om 2 rum och kök, 943,0 m²

1 lgh om 3 rum och kök, 81,0 m²

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

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jonas Tobiasson	Ordförande
David Gyllhem	Ledamot
Per Wetterstrand	Ledamot
Emma Victorin	Suppleant

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

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Magnus Nordén

Ersättning till styrelsen

Arvoden till styrelsen har utgått med 56 300 kr.

Årsavgifter

2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 5%.

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fond yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Avsättning till yttre fonden ska enligt stadgarna ske utifrån underhållsplanen. Ny underhållsplan är skapad 2023.

Underhåll under året

Radonmätning, isolering, rensa avloppsrör

Planerat underhåll kommande år

Byte led utomhus, besiktiga lägenheterna och fixa till parkeringen

Föreningsfrågor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 23 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende förgående räkenskapsår hölls den 22 maj 2024.

Föreningen beskattas som en äkta förening

Medlemsantal och överlåtelse

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

Fastighetsförvaltning

My future living har anlitats som fastighetsförvaltare.

Finansiering

Nordea 3979 82 52349, 3 670 572 kr, rta 1,17%, amorteras, vlk ändring 2025-12-17

Nordea 3975 83 18683, 460 000 kr, rta 4,61%, amorteras, vlk ändring 2025-10-15

Nordea 3979 82 68032, 1 679 630 kr, rta 1,22%, amorteras, vlk ändring 2026-01-21

Nordea 3975 84 46983, 225 000 kr, rta 3,6%, amorteras, vik ändring 2025-03-14

Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

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

h

Flerårsöversikt

	2024	2023	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning (tkr)	1 502	1 362	1 310	1 340
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	13	104	112
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Årsavg per kvm uppl m bostadsrätt	737	678	-	-
Skuldsättning per kvm	3 134	3 067	-	-
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	3 134	3 067	-	-
Sparande per kvm	244	82	-	-
Räntekänslighet	4	5	-	-
Energikostnad per kvm	206	175	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	436 447	280 944	-4 507 890	13 355
Balanseras i ny räkning			13 355	-13 355
Avsättning yttre fond		61 200	-61 200	
Årets resultat				-153 580
Vid årets slut	436 447	342 144	-4 555 735	-153 580

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 555 735
årets resultat	-153 581
Totalt	-4 709 316
avsättning till fond för yttre underhåll	-61 200
Totalt	-4 770 516

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

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 502 359	1 361 406
Övriga rörelseintäkter		-	19 940
Summa rörelseintäkter		<u>1 502 359</u>	<u>1 381 346</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 469 690	-1 129 758
Personalkostnader	4	-21 655	-41 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-78 789	-89 452
Summa rörelsekostnader		<u>-1 570 134</u>	<u>-1 260 725</u>
Rörelseresultat		<u>-67 775</u>	<u>120 621</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 817	5 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 622	-112 379
Summa finansiella poster		<u>-85 805</u>	<u>-107 266</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-153 580</u>	<u>13 355</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-153 580</u>	<u>13 355</u>
Årets resultat		<u>-153 580</u>	<u>13 355</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 521 246	1 592 114
Inventarier, verktyg och installationer	6	63 377	71 298
Summa materiella anläggningstillgångar		1 584 623	1 663 412
Summa anläggningstillgångar		1 584 623	1 663 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 730	34 634
Övriga fordringar		46 584	54 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 752	52 472
Summa kortfristiga fordringar		135 066	141 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		663 226	651 555
Summa kassa och bank		663 226	651 555
Summa omsättningstillgångar		798 292	793 532
SUMMA TILLGÅNGAR		2 382 915	2 456 944

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsamort-/grundavgifter		436 447	436 447
Fond yttre underhåll		342 144	280 944
Summa bundet eget kapital		778 591	717 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 555 735	-4 507 890
Årets resultat		-153 580	13 355
Summa fritt eget kapital		-4 709 315	-4 494 535
Summa eget kapital		-3 930 724	-3 777 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 816 398	5 810 202
Summa långfristiga skulder		1 816 398	5 810 202
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	7	4 218 804	96 464
Leverantörsskulder		57 111	139 736
Övriga skulder		38 770	15 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 556	172 214
Summa kortfristiga skulder		4 497 241	423 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 382 915	2 456 944

ny

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-153 580	13 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	78 945	89 204
	-74 635	102 559
Betald skatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74 635	102 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 911	-63 734
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-49 141	117 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 865	156 105
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-79 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 219
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	225 000	
Amortering av låneskulder	-96 464	-96 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	128 536	-96 464
Årets kassaflöde	11 671	-19 578
Likvida medel vid årets början	651 555	671 133
Likvida medel vid årets slut	663 226	651 555

W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter per väsentligt intäktslag		
Årsavgifter	1 418 990	1 305 908
P-platser/garage	51 010	45 390
Överlåtelse-/ andrahandsuthyrnings-avgift	11 480	7 925
Såld el	20 876	2 183
Öresutjämning	3	
Summa	1 502 359	1 361 406

m

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
El	35 799	8 506
Värme	247 573	219 921
Vatten och avlopp	113 412	111 012
Renhållning	63 328	67 646
Städning	35 110	34 380
Rep och underhåll fastighet	408 162	109 602
Fastighetsskötsel	119 678	150 578
Kabeltv	95 997	96 213
Fastighetsavgift	61 200	61 200
Försäkringspremie fastighet	36 257	34 071
Styrelsearvoden	56 300	38 000
Revisionsarvode	18 125	18 249
Inkassokostnader	2 933	14 576
Redovisningstjänster	104 955	64 723
Konsultarvoden	7 219	45 625
Övriga kostnader	63 641	55 456
Summa	1 469 689	1 129 758

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner		26 494
Arvoden		-
Arbetsgivaravgifter	21 655	15 021
	21 655	41 515

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



Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 989 085	1 989 085
	1 989 085	1 989 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-396 971	-326 103
-Årets avskrivning enligt plan	-70 868	-70 868
	-467 839	-396 971
Redovisat värde vid årets slut	1 521 246	1 592 114

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	319 799	240 580
-Nyanskaffningar		79 219
	319 799	319 799
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-248 501	-229 918
-Årets avskrivning enligt plan	-7 921	-18 583
	-256 422	-248 501
Redovisat värde vid årets slut	63 377	71 298

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkors- ändringsdag	Amortering	Skuld slutet av året	Skuld början av året
Nordea 3979 82 52349	2025-12-17	38 232	3 670 572	3 708 804
Nordea 3979 82 68032	2026-01-21	38 232	1 679 630	1 717 862
Nordea 3975 83 18683	2025-10-15	20 000	460 000	480 000
Nordea 3975 84 46983	2026-06-15	25 000	225 000	
Totalt		121 464	6 035 202	5 906 666

Som kortfristig del av lån räknas amorteringar och lån som ska omförhandlas inom ett år.

W

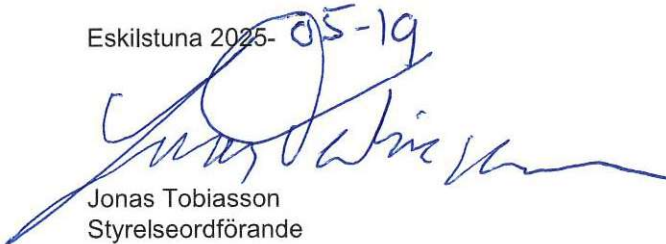
Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

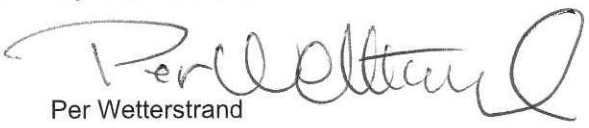
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 118 000	6 070 500
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	6 118 000	6 070 500

Underskrifter

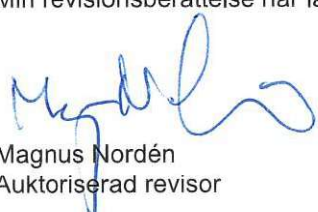
Eskilstuna 2025-05-19


Jonas Tobiasson
Styrelseordförande


David Gyllhem
Ledamot


Per Wetterstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21


Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svalan 30, org.nr 718000-1112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan 30 för år 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 för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 fel.

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 forisatt 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 på fel, 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan 30 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Eskilstuna den 2025-05-21



Magnus Norden

Auktoriserad revisor