

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Hussvalan
Org nr: 769613-9513



Innehållsförteckning

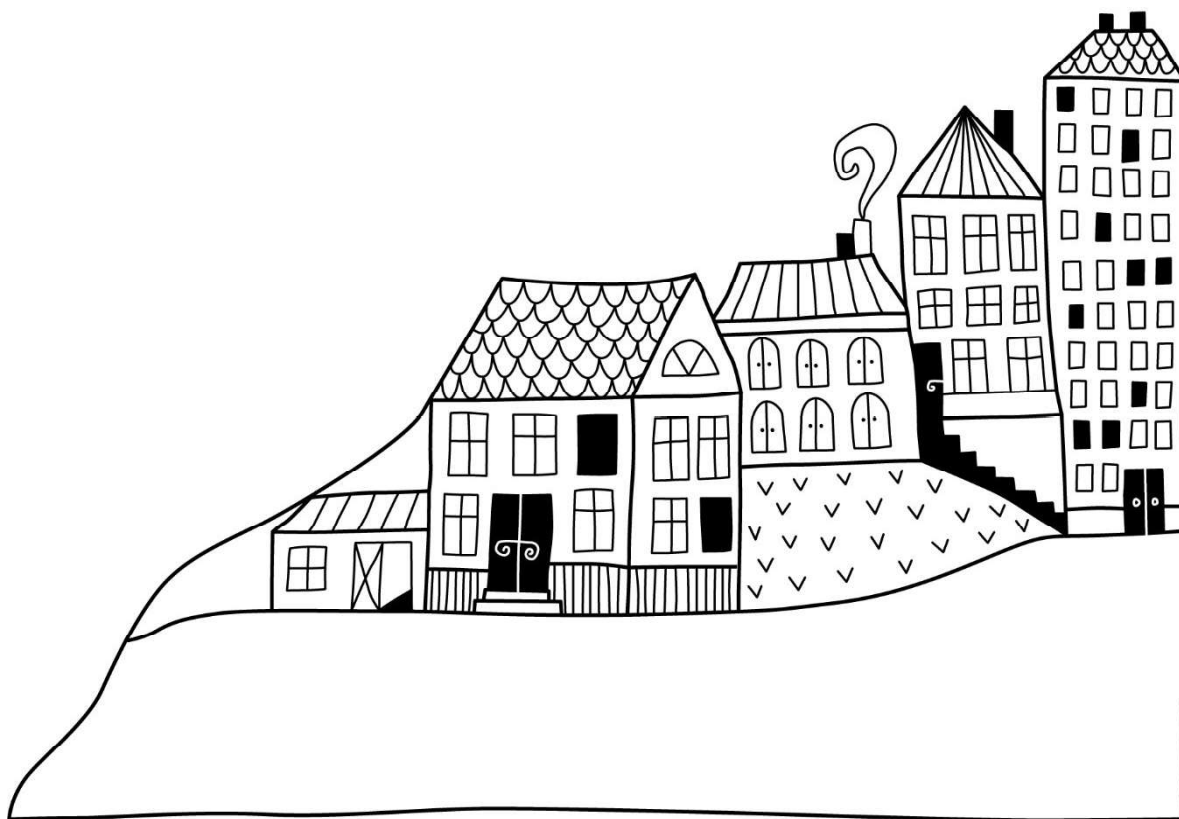
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hussvalan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största del beror på lägre underhålls- och reparationskostnader. Under året har föreningen främst haft högre räntekostnader, samfällighetsavgifter samt uppvärmningskostnader jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 141% till 152%.

Föreningen har även ett rörligt lån som har villkorsändringsdag kommande verksamhetsår. Styrelsen har valt att amortera lånet i sin helhet per 2024-01-04 och klassificeras därför som en övrig skuld under kortfristiga skulder i årsredovisningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 997 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 5 i Lunds kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 94 och 96 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	15	
Antal carports	5	Utrustade med laddstation



Total tomtarea	3 815 m ²
Total bostadsarea	2 584 m ²
Årets taxeringsvärde	61 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen tillsammans med BRF Lärkan och BRF Backsvalan. Föreningens andel av samfälligheten är 30,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, fjärrvärme, vatten, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal samt parkeringsplatser inom området.

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 38 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 737 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 285 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 737 tkr (285 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK - Ventilation	2014
Belysning	2020
Ytterdörrar	2020
Altaner och staket	2020
Stamspolning	2021
Underhåll fasadpanel och avrinningssystem vid loftgångarna	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isak Stjernrup	Ordförande	2023
Kim Haapamäki	Sekreterare	2023
Wilhelm Wijkander	Vice ordförande	2023
Mikael Thorström	Ledamot	2023
Ola Olsson	Ledamot	2023
Alexander Holmström	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Palmstadius	Suppleant	2023
Samuel Therén	Suppleant	2023
Sebastian Huynh	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 932 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.

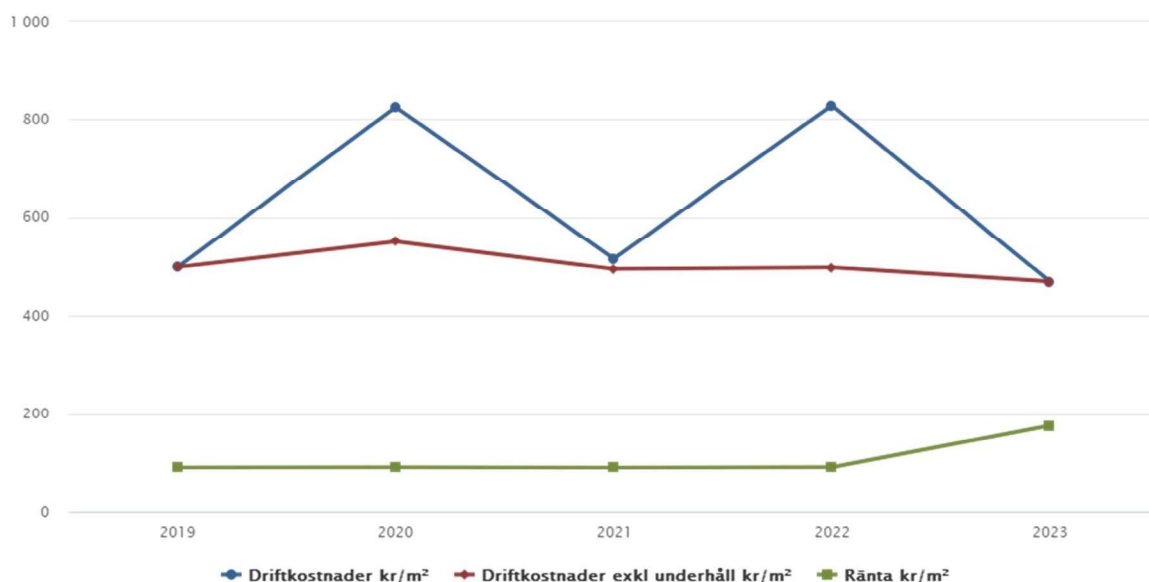
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 739 828	2 397 839	2 343 775	2 287 805	2 285 254
Resultat efter finansiella poster	429 336	-722 294	129 778	-882 821	-51 043
Resultat exkl avskrivningar	997 060	-157 266	691 030	-321 568	510 209
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	260 060	-836 266	75 030	-932 568	165 209
Balansomslutning	67 186 980	67 063 082	67 437 326	67 606 268	69 050 802
Årets kassaflöde	670 974	155 153	375 100	-812 429	388 404
Soliditet %	68	67	68	68	68
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	20	11	135	52	128
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	152	141	135	52	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	92	92	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 065	932	948	923	921
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	498	495	551	499
Energikostnad kr/kvm	196	208	197	188	186
Underhållsfond kr/kvm	1 383	1 098	1 165	948	985
Reservering till underhållsfond kr/kvm	285	263	238	236	134
Sparande kr/kvm	386	269	289	149	197
Ränta kr/kvm	176	91	90	91	91
Skuldsättning kr/kvm	8 232	8 317	8 208	8 294	8 378
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 232	8 317	8 208	8 294	8 378
Räntekänslighet %	7,5	8,9	8,7	9,0	9,1



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). 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	44 810 000	2 837 953	-1 721 071	-722 294
Disposition enl. årsstämmobeslut			-722 294	722 294
Reservering underhållsfond		737 000	-737 000	
Årets resultat				429 336
Vid årets slut	44 810 000	3 574 953	-3 180 365	429 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 443 365
Årets resultat	429 336
Årets fondreservering enligt stadgarna	-737 000
Summa	-2 751 029

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 751 029
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 739 828	2 397 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	324 782	221 906
Summa rörelseintäkter		3 064 610	2 619 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 213 786	-2 139 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 972	-291 521
Personalkostnader	Not 6	-97 407	-114 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 725	-565 028
Summa rörelsekostnader		-2 181 889	-3 110 177
Rörelseresultat		882 721	-490 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 241	4 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-454 626	-236 215
Summa finansiella poster		-453 385	-231 862
Resultat efter finansiella poster		429 336	-722 294
Årets resultat		429 336	-722 294



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 552 173	66 093 212
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	115 114	141 800
Summa materiella anläggningstillgångar		65 667 287	66 235 012
Summa anläggningstillgångar		65 667 287	66 235 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		137	-4 924
Övriga fordringar	Not 12	259	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	163 728	148 209
Summa kortfristiga fordringar		164 124	143 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 355 569	684 595
Summa kassa och bank		1 355 569	684 595
Summa omsättningstillgångar		1 519 693	828 070
Summa tillgångar		67 186 980	67 063 082



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 810 000	44 810 000
Fond för yttre underhåll		3 574 953	2 837 953
Summa bundet eget kapital		48 384 953	47 647 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 180 365	-1 721 071
Årets resultat		429 336	-722 294
Summa fritt eget kapital		-2 751 029	-2 443 365
Summa eget kapital		45 633 924	45 204 589
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 321 388	14 321 388
Summa långfristiga skulder		14 321 388	14 321 388
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 449 244	7 169 244
Leverantörsskulder		28 326	66 873
Skatteskulder		6 364	4 937
Övriga skulder	Not 16	503 210	20 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	244 524	275 148
Summa kortfristiga skulder		7 231 668	7 537 106
Summa eget kapital och skulder		67 186 980	67 063 082



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	429 336	-722 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	567 725	565 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	997 060	-157 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 649	29 092
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-85 437	68 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	890 974	-60 124
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-64 723
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-64 723
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-220 000	280 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	280 000
Årets kassaflöde	670 974	155 153
Likvidamedel vid årets början	684 595	529 442
Likvidamedel vid årets slut	1 355 569	684 595
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamhet. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 408 568	2 250 960
Hyror, p-platser	73 200	68 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 800	-7 700
Elavgifter	270 860	86 579
Summa nettoomsättning	2 739 828	2 397 839

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	350	700
IT-avgifter	71 928	71 928
Övriga ersättningar*	142 612	8 178
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Erhållna statliga bidrag	87 245	0
Övriga rörelseintäkter	22 652	141 100
Summa övriga rörelseintäkter	324 782	221 906

*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt avgifter för andrahandsuthyrning

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-851 469
Reparationer	-37 554	-140 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 806	-82 026
Samfällighetsavgifter	-425 820	-397 956
Försäkringspremier	-39 810	-35 600
Kabel- och digital-TV	-68 834	-71 783
Serviceavtal	-11 345	0
Obligatoriska besiktningar	-23 788	-21 431
Statuskontroll	-13 207	0
Vatten	-54 644	-62 260
Fastighetsel	-202 879	-252 550
Hushållsel	-6 681	0
Uppvärmning	-243 419	-223 453
Summa driftskostnader	-1 213 786	-2 139 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 490	-242 519
Arvode, yrkesrevisorer	-13 314	-11 250
Övriga försäljningskostnader	-11 340	0
Övriga förvaltningskostnader	-12 980	-15 961
Kreditupplysningar	-694	-2 297
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 650	-5 796
Bankkostnader	-2 504	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-11 598
Summa övriga externa kostnader	-302 972	-291 521

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 120	-87 208
Sociala kostnader	-23 287	-27 401
Summa personalkostnader	-97 407	-114 609

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-541 039	-541 039
Avskrivning Installationer	-26 685	-23 989
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-567 725	-565 028

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 124	4 352
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Övriga ränteintäkter	66	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 241	4 353

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-454 619	-236 190
Övriga räntekostnader	-7	-25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 626	-236 215

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 986 000	62 986 000
Mark	8 742 000	8 742 000
	71 728 000	71 728 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 728 000	71 728 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 634 788	-5 093 748
	-5 634 788	-5 093 748

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-541 039	-541 039
	-541 039	-541 039

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 175 827	-5 634 787
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	56 810 173	57 351 212
Mark	8 742 000	8 742 000

Taxeringsvärden

Bostäder	61 800 000	61 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	61 800 000	61 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 800 000</i>	<i>14 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	266 853	202 130
	266 853	202 130
Årets anskaffningar		
Installationer	0	64 723
	0	64 723
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	266 853	266 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-125 054	-101 065
	-125 054	-101 065
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 685	-23 989
	-26 685	-23 989
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-151 739	-125 054
	-151 739	-125 054
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-151 739	-125 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 114	141 800
Varav		
Installationer	115 114	141 800

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	259	191
Summa övriga fordringar	259	191

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 670	39 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 254	60 630
Förutbetald elavgift	320	320
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 161	11 964
Förutbetald samfällighetsavgift	38 324	35 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 728	148 209

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	350 671	0
Transaktionskonto	1 004 897	684 595
Summa kassa och bank	1 355 569	684 595

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 270 632	21 490 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-720 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 229 244	-7 169 244
Långfristig skuld vid årets slut	14 321 388	14 321 388

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,27%	2024-02-14	6 669 244	0	220 000	6 449 244
SBAB	4,94%	2024-07-04	500 000	0	0	500 000
SBAB	1,06%	2025-02-14	7 260 694	0	0	7 260 694
SBAB	1,36%	2030-02-14	7 060 694	0	0	7 060 694
Summa			21 490 632	0	220 000	21 270 632

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 229 244 kr villkorsändras och 720 000 kr amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 260 694 kr till betalning mellan 2 och 5 "r efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Resterande skuld 7 060 694 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering är 220 000 kr per år, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 19 670 632 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	506 230	0
Skuld för moms	-3 020	-1 610
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 513
Summa övriga skulder	503 210	20 903

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 029	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 644
Upplupna elkostnader	21 690	33 943
Upplupna revisionsarvoden	13 314	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 635	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 856	216 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 524	275 148

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 918 000	26 918 000

Styrelsens underskrifter

Lund 2024-

Isak Stjernrup

Ola Olsson

Wilhelm Wijkander

Alexander Holmström

Kim Haapamäki

Mikael Thorström

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513521350

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Hussvalan
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-03-22 15:20:34 CET (+0100) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2024-04-02 09:30:33 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-02 09:30:33 CEST (+0200)

Isak Stjernrup (IS)
stjernrupoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK STJERNRUP"
Signerade 2024-03-22 15:47:59 CET (+0100)

Alexander Holmström (AH)
alex.holmstrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER HOLMSTRÖM"
Signerade 2024-03-22 16:24:23 CET (+0100)

Kim Haapamäki (KH)
kimhaafi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM HAAPAMÄKI"
Signerade 2024-03-24 13:43:27 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513521350

Mikael Thorström (MT)
thoreasd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Karl Johan Thorström"
Signerade 2024-03-24 10:41:34 CET (+0100)

Ola Olsson (OO)
ola1olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Bengt Martin Olsson"
Signerade 2024-03-24 21:42:33 CET (+0100)

Wilhelm Wijkander (WW)
riksbyggen@0x5e.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILHELM WIJKANDER"
Signerade 2024-03-28 12:36:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hussvalan

Org.nr 769613-9513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hussvalan för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hussvalan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-02 05:07:32 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a1fa9676-8a69-4dae-a4ce-4a1344b811d4

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Hussvalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Hussvalan i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

