

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Backsvalan
Org nr: 769613-9067



Innehållsförteckning

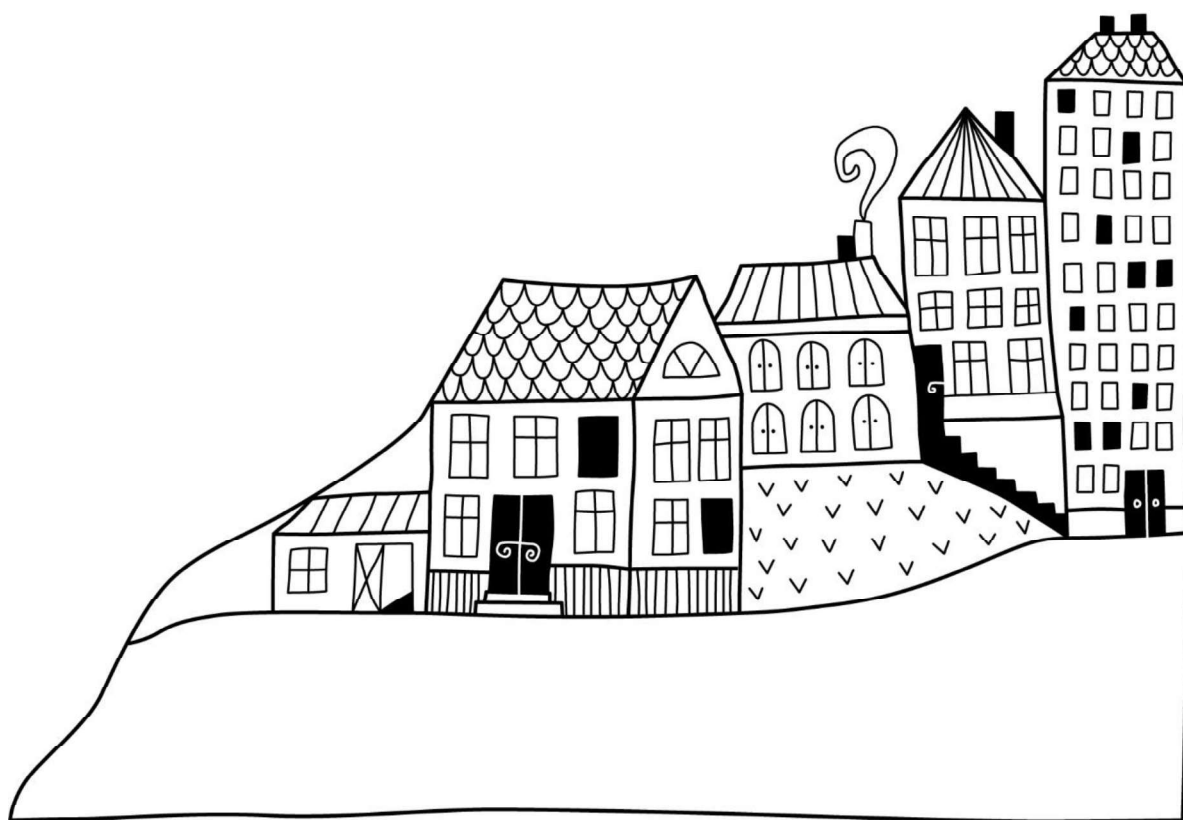
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Backsvalan 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade driftskostnader samt räntekostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 540 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 7 radhus med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 2-80, 224 79 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår i föreningens försäkring ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	21
4 rum och kök	19

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	17	Var av 7 st är utrustade med laddstation
Antal p-platser	5	
Antal garage	18	Carport Var av 11 st är utrustade med laddstation

Total tomtarea	7 933 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 300 m ²
Total bostadsarea	3 300 m ²
Total garagearea	255 m ²
Årets taxeringsvärde	91 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 264 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen 6 tillsammans med BRF Hussvalan och BRF Lärkan. Föreningens andel är 39,7 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 130 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 genomsnittligt evig underhållskostnad på 807 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 245 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 807 tkr (245 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
Målning av fasad	2015
Rensning av ventilation	2018
Målning	2019
Spaljéer	2019
Förrådsdörrar	2020
Kanalrensning	2022
Injustering av ventilation	2022
Underhållsspolning	2023
Underhåll av takfläktar	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Fryking	Ordförande	2025
Marcus Eriksson	Ledamot	2025
Sergio Ramirez Benito	Ledamot	2025
Theis Hasselgaard	Ledamot	2025
Vesna Sehovac	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Andersson	Suppleant	2025
Muhammad Arshad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Ask	Förtroendevald revisor	2025
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Elmhäll		2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Antius		2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 942 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

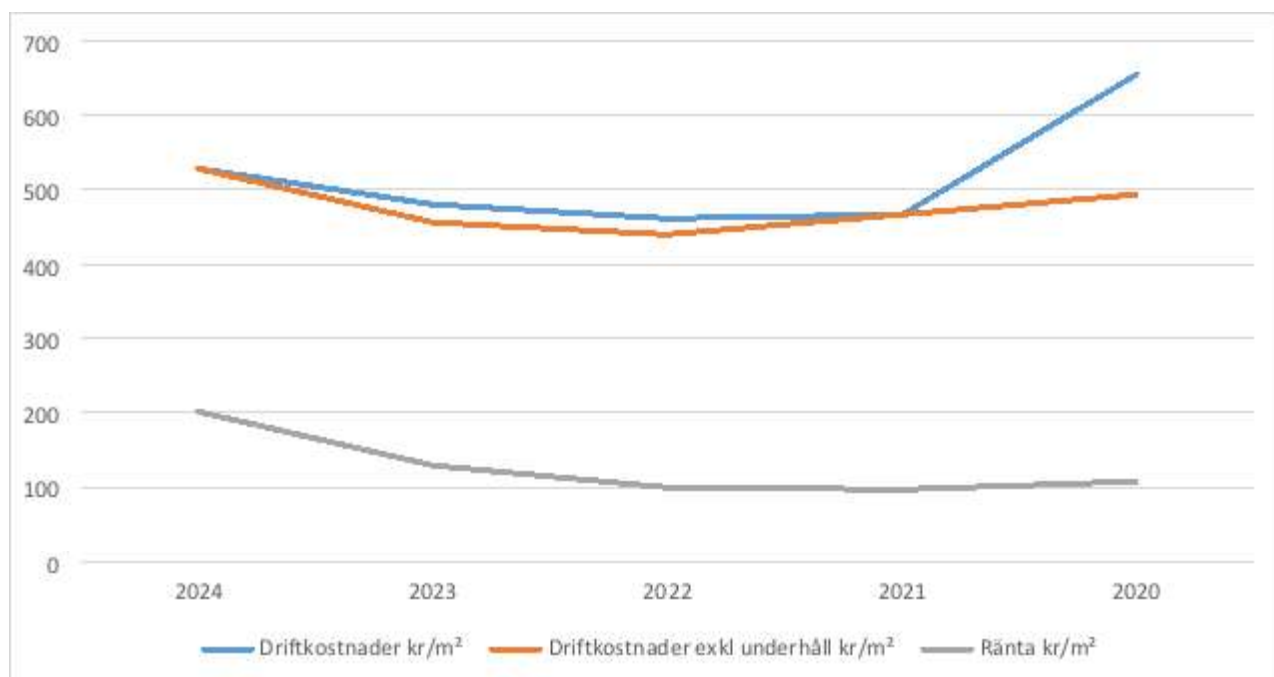
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 479	3 246	2 959	2 803	2 748
Årets resultat	-144	44	-63	-211	-930
Resultat exkl avskrivningar	540	732	621	462	-279
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-267	-46	-24	-183	-924
Balansomslutning	82 424	82 860	83 175	83 580	84 421
Årets kassaflöde	278	316	199	-194	140
Soliditet %*	62	61	61	61	61
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	10	14	11	8	9
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	273	165	116	165	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	985	914	833	798	783
Driftkostnader kr/kvm	527	480	462	465	655
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	527	455	439	465	493
Energikostnad kr/kvm*	160	129	125	123	101
Underhållsfond kr/kvm	1 279	1 052	858	700	518
Reservering till underhållsfond kr/kvm	227	219	181	181	181
Sparande kr/kvm*	152	231	197	130	84
Sparande kr/kvm exkl. kvadratmeter för garageplatser**	163	248	213	140	90
Ränta kr/kvm	200	127	99	97	106
Skuldsättning kr/kvm*	8 775	8 870	8 964	9 060	9 147
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 453	9 555	9 657	9 760	9 854
Räntekänslighet %*	9,6	10,5	11,6	12,2	12,6

* obligatoriska nyckeltal

** Nyckeltalet är exkl. garageytan då garageytan räknas som intäktsbringande yta och är tvingande enligt lag att inkluderas i nyckeltalet Sparande kr/kvm. Eftersom föreningens sparande till framtida underhåll inte innehåller poster för garagen har vi valt att specificera nyckeltalet exkl. garageytan för att få en rättvisande bild. Förvaltningen av garagen ingår i Samfällighetsföreningen Rügen 6 och sparande till framtida underhåll görs via samfällighetsavgiften och inte genom bostadsrättsföreningens årsavgifter.

Samtliga nyckeltal beräknade med kr/kvm påverkas av garageytan (ej kr/kvm upplåten med bostadsrätt).



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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader samt driftskostnader. För att säkerställa föreningen framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 840 000	3 741 215	-3 724 644	43 634
Disposition enl. årsstämmobeslut			43 634	-43 634
Reservering underhållsfond		807 000	-807 000	
Årets resultat				-143 988
Vid årets slut	50 840 000	4 548 215	-4 488 010	-143 988

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 681 010
Årets resultat	-143 988
Årets fondreservering enligt stadgarna	-807 000
Summa	-4 631 998

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 631 998**

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	3 479 079	3 246 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	16 537
Summa rörelseintäkter		3 479 259	3 262 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 874 564	-1 706 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 900	-275 113
Personalkostnader	Not 6	-102 140	-100 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-683 492	-687 982
Summa rörelsekostnader		-2 922 096	-2 770 491
Rörelseresultat		557 163	492 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 119	3 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-711 270	-452 477
Summa finansiella poster		-701 151	-448 534
Resultat efter finansiella poster		-143 988	43 634
Årets resultat		-143 988	43 634



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 652 457	81 299 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	238 972	275 614
Summa materiella anläggningstillgångar		80 891 428	81 574 920
Summa anläggningstillgångar		80 891 428	81 574 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–573	–73
Övriga fordringar	Not 12	1 611	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	193 391	223 102
Summa kortfristiga fordringar		194 429	224 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 337 649	1 059 741
Summa kassa och bank		1 337 649	1 059 741
Summa omsättningstillgångar		1 532 077	1 284 651
Summa tillgångar		82 423 506	82 859 571



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 840 000	50 840 000
Fond för yttre underhåll		4 548 215	3 741 215
Summa bundet eget kapital		55 388 215	54 581 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 488 010	-3 724 644
Årets resultat		-143 988	43 634
Summa fritt eget kapital		-4 631 998	-3 681 010
Summa eget kapital		50 756 216	50 900 205
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 839 614	22 538 143
Summa långfristiga skulder		15 839 614	22 538 143
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 355 279	8 994 750
Leverantörsskulder		98 923	70 407
Skatteskulder		37 206	27 686
Övriga skulder	Not 16	3 967	47 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	332 300	281 319
Summa kortfristiga skulder		15 827 675	9 421 224
Summa eget kapital och skulder		82 423 506	82 859 571



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	557 163	492 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	683 492	687 982
	1 240 655	1 180 150
Erhållen ränta	10 119	3 943
Erlagd ränta	-723 225	-452 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 549	731 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	30 481	-56 137
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	57 878	-24 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 908	651 122
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-338 000	-334 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-338 000	-334 910
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	277 908	316 212
Likvida medel vid årets början	1 059 741	743 529
Likvida medel vid årets slut	1 337 649	1 059 741



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Laddstationer	Linjär	10

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	3 108 876	2 852 100
Hyror, garage	103 800	102 300
Hyror, p-platser	126 900	126 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 000	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	0
Elavgifter	26 996	48 781
Kabel-tv-avgifter	114 240	114 240
Övriga ersättningar*	11 867	5 209
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Summa nettoomsättning	3 479 079	3 246 122

*Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	14 677
Övriga rörelseintäkter	180	1 860
Summa övriga rörelseintäkter	180	16 537

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-88 011
Reparationer	-129 656	-76 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-381 000	-371 480
Arrendeavgifter	0	1
Samfällighetsavgifter	-591 914	-540 187
Försäkringspremier	-60 882	-50 845
Kabel- och digital-TV	-114 240	-114 240
Statuskontroll	-27 475	-6 915
Förbrukningsinventarier	-1 102	-999
Vatten	-135 767	-83 260
Fastighetsel	-68 890	-62 038
Hushållsel	-4 398	-9 527
Uppvärmning	-359 241	-303 363
Summa driftskostnader	-1 874 564	-1 706 924

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-205 722	-216 280
IT-kostnader	-1 154	-979
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-20 151	-25 954
Kreditupplysningar	-2 489	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 034	-6 563
Representation	-850	0
Konsultarvoden	0	-8 398
Bankkostnader	-2 626	-3 627
Summa övriga externa kostnader	-261 900	-275 113

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 298
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	-1 998
Sociala kostnader	-23 942	-24 176
Summa personalkostnader	-102 140	-100 472



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-646 849	-646 849
Avskrivning Markinventarier	-36 643	-36 643
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-4 490
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-683 492	-687 982

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	556
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 955	3 120
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	161	267
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 119	3 943

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-711 106	-452 434
Övriga räntekostnader	-164	-43
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-711 270	-452 477



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 765 000	74 765 000
Mark	14 025 000	14 025 000
Tillkommande utgifter	44 900	44 900
	88 834 900	88 834 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 834 900	88 834 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 490 694	-6 843 845
Tillkommande utgifter	-44 900	-40 410
	-7 535 594	-6 884 255
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-646 849	-646 849
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-4 490
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-646 849	-651 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 182 443	-7 535 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 652 457	81 299 306
Varav		
Byggnader	66 627 457	67 274 306
Mark	14 025 000	14 025 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Småhus	91 744 000	80 264 000
Totalt taxeringsvärde	91 744 000	80 264 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 344 000</i>	<i>43 544 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 400 000</i>	<i>36 720 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Markinventarier	366 427	366 427
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	366 427	366 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Markinventarier	-90 813	-54 170
	-90 813	-54 170
Årets avskrivningar		
Markinventarier	-36 643	-36 643
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-127 455	-90 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	238 972	312 257
Varav		
Markinventarier	238 972	312 257

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 611	1 450
Momsfordringar	0	432
Summa övriga fordringar	1 611	1 882

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 109	60 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 469	93 853
Förutbetald vattenavgift	3 447	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 040	19 040
Förutbetald samfällighetsavgift	49 326	49 326
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 391	223 102

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	323 170	313 214
Transaktionskonto	1 014 479	746 527
Summa kassa och bank	1 337 649	1 059 741



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 194 893	31 532 893
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-338 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 267 279	-8 656 750
Långfristig skuld vid årets slut	15 839 614	22 538 143

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,87%	2024-04-17	8 656 750	-8 656 750	0	0
NORDEA	0,87%	2025-04-16	7 013 888	0	200 000	6 813 888
SBAB	1,38%	2025-12-11	8 503 391	0	50 000	8 453 391
SBAB	4,01%	2027-05-19	7 358 864	0	88 000	7 270 864
SBAB	3,66%	2028-03-16	0	8 656 750	0	8 656 750
Summa			31 532 893	0	338 000	31 194 893

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsårets ska 15 267 279 kr villkorsändras och 88 000 amorteras varför totalt 15 355 279 kr betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 839 614 kr till betalning mellan 3 och 4 år efter balansdagens enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag samt att löpande amortering per år är 338 000 kr är kvarstående lån i föreningen efter fem år 29 504 893 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	3 967	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	47 061
Summa övriga skulder	3 967	47 061

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 942	0
Upplupna räntekostnader	7 904	19 859
Upplupna elkostnader	5 898	5 900
Upplupna revisionsarvoden	16 875	13 313
Upplupna styrelsearvoden	78 198	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 673	242 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 300	281 319

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 950 000	37 950 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Lund 2025-

Per Fryking

Sergio Ramirez Benito

Theis Hasselgaard

Vesna Sehovac

Marcus Eriksson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2025-

Kerstin Ask
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557541206190

Document

Årsredovisning 2024 Brf Backsvalan för signering
Main document
23 pages
Initiated on 2025-03-11 08:39:25 CET (+0100) by
Charlotte Andersson (CA)
Finalised on 2025-03-13 08:04:37 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Per Fryking (PF)
fryking@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Henry
Fryking"
Signed 2025-03-12 08:35:31 CET (+0100)

Marcus Eriksson (ME)
marcus@hiconmedia.se



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS
ERIKSSON"
Signed 2025-03-11 09:47:05 CET (+0100)

Sergio Ramirez Benito (SRB)
sergioramirezbenito@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SERGIO
RAMIREZ BENITO"
Signed 2025-03-11 10:19:40 CET (+0100)

Theis Hasselgaard (TH)
theis.hasselgaard@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "THEIS
HASSELGAARD"
Signed 2025-03-11 10:27:14 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557541206190

Vesna Sehovac (VS)
vesnasehovac@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Vesna
Sehovac"*
Signed 2025-03-11 09:53:05 CET (+0100)

Kerstin Ask (KA)
kerstin.ask@telia.com



*The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN
INGEGERD ASK"*
Signed 2025-03-12 08:56:10 CET (+0100)

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pauline
Erika Jeanette Lennartsson"*
Signed 2025-03-13 08:04:37 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsvalan

Org.nr 769613-9067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsvalan för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsvalan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens



organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
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>

2025-03-13 07:03:06 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 007f0c2e-1d3b-4e66-9f5f-9b60c18e4639

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 förutbetald 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 förutbetald 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 Backsvalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Backsvalan 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

