

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Hussvalan
Org nr: 769613-9513



Innehållsförteckning

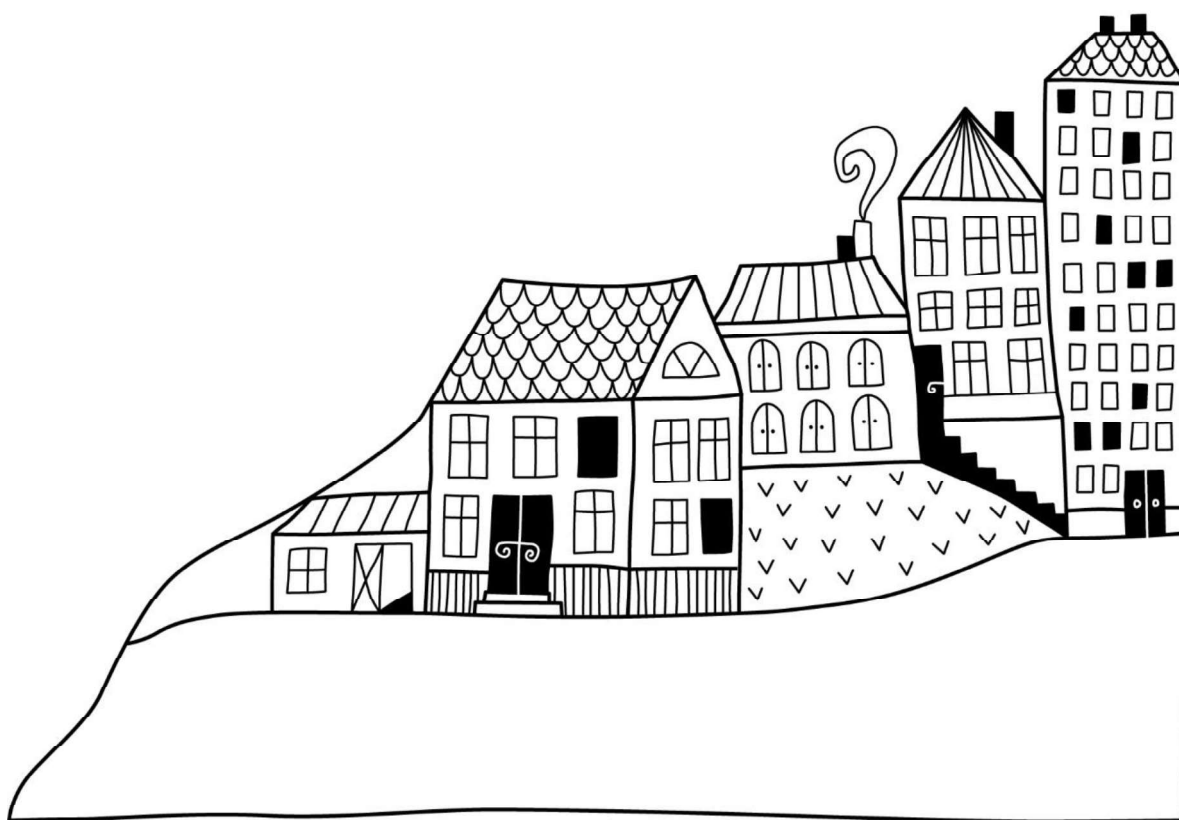
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Hussvalan får härmed 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 2006-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på ökade driftskostnader. Under året har föreningen främst haft högre kostnader för vatten, uppvärmning samt samfällighetsavgifter jämfört med föregående år. Den ökade kostnaden för vatten beror till stor del på att samfällighetsföreningen tidigare år haft ett för lågt pris på varmvatten vilket gjort att man behövs höja priset kraftigt för att motsvara verklig kostnad. Prisökningarna beror också på att leverantörerna under några år höjt sina taxor med mer än inflationen.

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

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 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 laddningsplats



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 6 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.

Föreningen är även delaktig i Samfälligheten Rügen tillsammans med 4 andra fastighetsägare. Föreningens andel av samfälligheten är 20 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar, interngata, gång- och cykelväg, gatubelysning samt VA-ledningar.

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 14 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 923 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 357 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 923 tkr (357 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
Wilhelm Wijkander	Ordförande	2025
Alexander Holmström	Sekreterare	2025
Mikael Thorström	Vice ordförande	2025
Martina Henning	Ledamot	2025
Isak Stjärnrup	Ledamot	2025
Kim Haapamäki	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Palmstadius	Suppleant	2025
Ola Olsson	Suppleant	2025
Samuel Therén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 988 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.

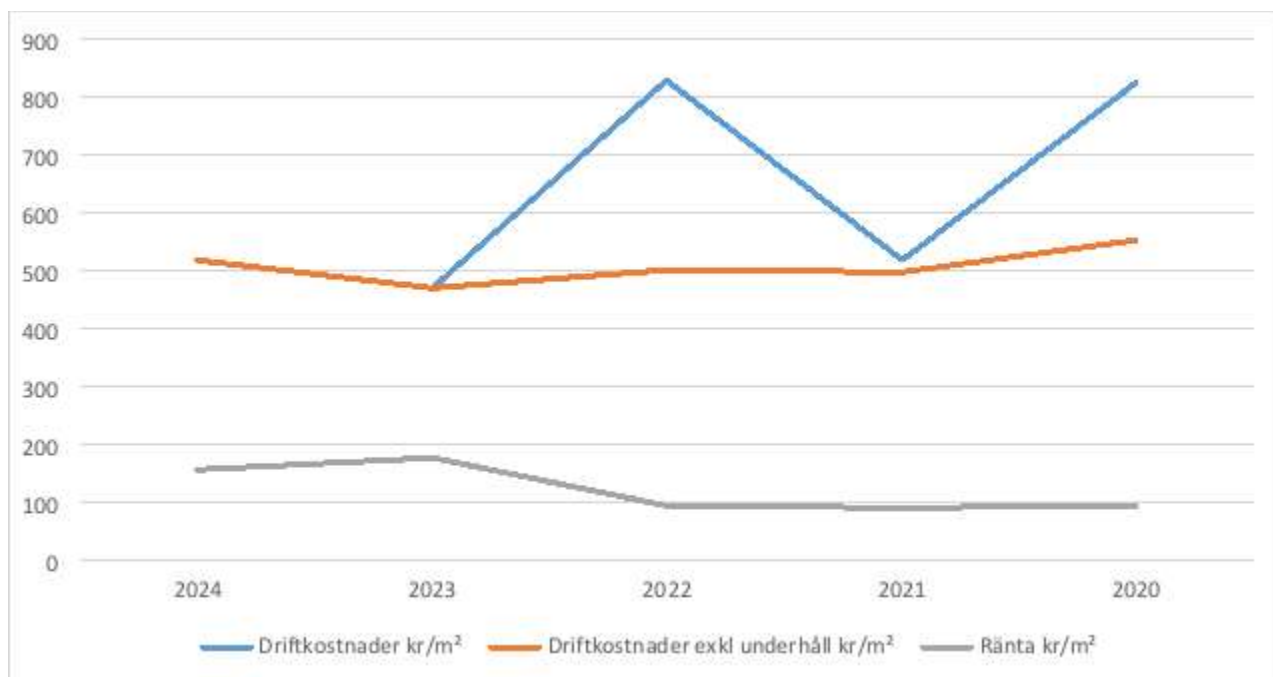
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 949	2 955	2 479	2 528	2 463
Resultat efter finansiella poster*	301	429	-722	130	-883
Resultat exkl avskrivningar	869	997	-157	691	-322
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-54	260	-836	75	-933
Balansomslutning	66 829	67 187	67 063	67 437	67 606
Årets kassaflöde	202	671	155	375	-812
Soliditet %*	69	68	67	68	68
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	22	21	11	135	52
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	340	152	141	135	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 084	1 065	932	948	923
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	517	470	498	495	551
Energikostnad kr/kvm*	236	196	208	197	188
Underhållsfond kr/kvm	1 741	1 383	1 098	1 165	948
Reservering till underhållsfond kr/kvm	357	285	263	238	236
Sparande kr/kvm*	336	386	269	289	149
Ränta kr/kvm	156	176	91	90	91
Skuldsättning kr/kvm*	7 974	8 038	8 317	8 208	8 294
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 974	8 038	8 317	8 208	8 294
Räntekänslighet %*	7,4	7,5	8,9	8,7	9,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 810 000	3 574 953	−3 180 365	429 336
Disposition enl. årsstämmobeslut			429 336	−429 336
Reservering underhållsfond		923 000	−923 000	
Årets resultat				301 301
Vid årets slut	44 810 000	4 497 953	−3 674 029	301 301

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 751 029
Årets resultat	301 301
Årets fondreservering enligt stadgarna	−923 000
Summa	−3 372 728

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−3 372 728**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 948 541	2 954 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 220	109 897
Summa rörelseintäkter		3 013 761	3 064 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 336 479	-1 213 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 787	-302 972
Personalkostnader	Not 6	-100 141	-97 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 725	-567 725
Summa rörelsekostnader		-2 323 132	-2 181 889
Rörelseresultat		690 629	882 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 404	1 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-402 732	-454 626
Summa finansiella poster		-389 328	-453 385
Resultat efter finansiella poster		301 301	429 336
Årets resultat		301 301	429 336



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 011 134	65 552 173
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	88 429	115 114
Summa materiella anläggningstillgångar		65 099 563	65 667 287
Summa anläggningstillgångar		65 099 563	65 667 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 093	137
Övriga fordringar	Not 12	2 080	3 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	197 918	163 728
Summa kortfristiga fordringar		201 091	167 144
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 557 137	1 355 569
Summa kassa och bank		1 557 137	1 355 569
Summa omsättningstillgångar		1 758 228	1 522 713
Summa tillgångar		66 857 791	67 190 000



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 810 000	44 810 000
Fond för yttre underhåll		4 497 953	3 574 953
Summa bundet eget kapital		49 307 953	48 384 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 674 029	−3 180 365
Årets resultat		301 301	429 336
Summa fritt eget kapital		−3 372 728	−2 751 029
Summa eget kapital		45 935 225	45 633 924
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 124 694	14 321 388
Summa långfristiga skulder		13 124 694	14 321 388
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 480 694	6 449 244
Leverantörsskulder		29 200	28 326
Skatteskulder		8 578	6 364
Övriga skulder	Not 16	0	506 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	279 400	244 524
Summa kortfristiga skulder		7 797 871	7 234 688
Summa eget kapital och skulder		66 857 791	67 190 0000



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	690 629	882 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	567 725	567 725
	1 258 353	1 450 445
Erhållen ränta	13 404	1 241
Erlagd ränta	-402 732	-454 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 025	997 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 947	-23 669
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	31 733	-82 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	866 812	890 974
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-665 244	-220 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201 568	670 974
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	201 568	670 974
Likvida medel vid årets början	1 355 569	684 595
Likvida medel vid årets slut	1 557 137	1 355 569



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 aviserar 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 553 048	2 408 568
Hyrer, p-platser	73 800	73 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 200	-12 800
Elavgifter	176 815	270 860
Övriga avgifter	0	350
IT-avgifter	71 928	71 928
Övriga ersättningar*	95 150	142 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	2 948 541	2 954 713

*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt avgifter för andrahandsuthyrning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	87 245
Övriga rörelseintäkter	65 220	22 652
Summa övriga rörelseintäkter	65 220	109 897

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-13 805	-37 554
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 020	-85 806
Samfällighetsavgifter	-459 887	-425 820
Försäkringspremier	-47 670	-39 810
Kabel- och digital-TV	-75 423	-68 834
Serviceavtal	-11 695	-11 345
Obligatoriska besiktningar	-25 275	-23 788
Statuskontroll	-3 800	-13 207
Vatten	-100 009	-54 644
Fastighetsel	-220 733	-202 879
Hushållsel	-6 784	-6 681
Uppvärmning	-283 379	-243 419
Summa driftskostnader	-1 336 479	-1 213 786

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-256 523	-248 490
IT-kostnader	-274	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 812	-13 314
Övriga försäljningskostnader	-8 248	-11 340
Övriga förvaltningskostnader	-19 491	-12 980
Kreditupplysningar	-2 573	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-13 650
Bankkostnader	-4 048	-2 504
Övriga externa kostnader	-1 797	0
Summa övriga externa kostnader	-318 787	-302 972

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 120
Sociala kostnader	-23 941	-23 287
Summa personalkostnader	-100 141	-97 407

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-541 039	-541 039
Avskrivning Installationer	-26 685	-26 685
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-567 725	-567 725



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 360	1 124
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	50
Övriga ränteintäkter	43	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 404	1 241

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-402 732	-454 619
Övriga räntekostnader	0	-7
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-402 732	-454 626

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 175 827	-5 634 788
	-6 175 827	-5 634 788

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 716 866	-6 175 827
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 011 134	65 552 173

Varav

Byggnader	56 269 134	56 810 173
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	266 853	266 853
	266 853	266 853
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	266 853	266 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-151 739	-125 054
	-151 739	-125 054
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 685	-26 685
	-26 685	-26 685
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-178 424	-151 739
	-178 424	-151 739
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-178 424	-151 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 429	115 114
Varav		
Installationer	88 429	115 114

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	302	259
Fordran för moms	1 778	3 020
Summa övriga fordringar	2 080	3 279

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 328	47 670
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 268	62 254
Förutbetald elavgift	501	320
Förutbetald vattenavgift	2 771	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 053	15 161
Förutbetald samfällighetsavgift	38 324	38 324
Avräkning lön	26 673	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 918	163 728

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	534 031	350 671
Transaktionskonto	1 023 106	1 004 897
Summa kassa och bank	1 557 137	1 355 569

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 605 388	20 770 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-720 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 260 694	-6 229 244
Långfristig skuld vid årets slut	13 124 694	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		2024-02-14	6 449 244	-6 449 244	0	0
SBAB		2024-07-04	500 000	0	500 000	0
SBAB	1,06%	2025-02-14	7 260 694	0	0	7 260 694
SWEDBANK	3,62%	2027-01-25	0	6 449 000	165 000	6 284 000
SBAB	1,36%	2030-02-14	7 060 694	0	0	7 060 694
Summa			21 270 632	-244	665 000	20 605 388

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 260 694 kr villkorsändras och 220 000 kr amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 284 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Resterande skuld 7 060 694 kr 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 19 505 388 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	0	506 230
Summa övriga skulder	0	506 230

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 970	0
Upplupna räntekostnader	20 852	6 029
Upplupna elkostnader	22 266	21 690
Upplupna revisionsarvoden	17 813	13 314
Upplupna styrelsearvoden	38 099	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 488	10 635
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 912	192 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 400	244 524

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 918 000	26 918 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Lund 2024-

Wilhelm Wijkander

Alexander Holmström

Mikael Thorström

Martina Henning

Isak Stjernrup

Kim Haapamäki

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541711936

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Hussvalan för signering
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-17 14:40:50 CET (+0100) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2025-04-07 08:07:49 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 2025-04-07 08:07:49 CEST (+0200)

Wilhelm Wijkander (WW)
riksbyggen@0x5e.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILHELM WIJKANDER"
Signerade 2025-03-20 22:43:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER STEFAN INGMAR HOLMSTRÖM"
Signerade 2025-03-17 20:10:40 CET (+0100)

Isak Stjernrup (IS)
stjernrupoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK STJERNRUP"
Signerade 2025-04-03 08:16:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557541711936

Kim Haapamäki (KH)
kimhaafi@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
HAAPAMÄKI"*
Signerade 2025-03-19 11:03:20 CET (+0100)

Martina Henning (MH)
mmartina.henning@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA HENNING"*
Signerade 2025-03-19 10:31:55 CET (+0100)

Mikael Thorström (MT)
thoreasd@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Karl Johan Thorström"*
Signerade 2025-03-24 09:34:06 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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, dateras och signeras 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>

2025-04-07 06:07:18 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 8e4b60b6-849d-40bc-92ac-de7cee8b4e58

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 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

