



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svalan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Jessica Redander	Ordförande
Maria Cornelia Edblad	Ledamot
Sofia Lindh	Ledamot
Veronica Sandahl	Ledamot
Pernilla Stridh	Ledamot

Erik Kjellgard	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Albin Djavadzadeh	Ordinarie Extern	Mazars revisionsbyrå AB
-------------------	------------------	-------------------------

#### Valberedning

Johan Elmerhag

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 1	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

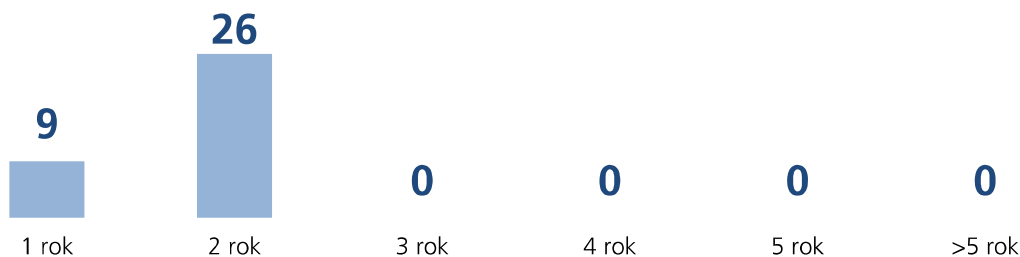
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 413 m<sup>2</sup>, varav 2 253 m<sup>2</sup> utgör boyta och 160 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	132 m <sup>2</sup>	2015-2023
Privat	18 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Styrelserum	17 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2022	Balkong besiktning
Styrelserummet	2022	Renovering av befintligt styrelserum
Fönster	2020	Fönsterbleck ommålning
Renovering av trapphus och portar	2018	Lagning och slipning av marmorgolv samt renovering av portar
Belysning entréer	2017	Ljuskronor i entréer/portar
Tvättstuga	2017	Upprustning kringutr. i tvättstugan
Fläktjustering & OVK	2017	
Renovering av fläktsystem	2016	Byte av takfläktar samt säkerhetsåtgärder på tak
Uteplats	2016	Ny uteplats med trädäck och planteringar
Ny undercentral fjärrvärme	2015	Ny undercentral som kommer minska värmekostnaderna
Ny tvättmaskin+torktumlare+torkskåp	2011	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Samtliga lägenheter har fått nya ytterdörrar
Trapphusrenovering	2010	Renovering, målning, översyn av el samt installation av rörelseaktiverade lampor och postboxar
Fasadrenovering	2009	Renovering samt målning
Balkonger	2009	För de medlemmar som valt att köpa balkong
Nyinstallation hiss	2007	Nytt maskineri, renoverade korgar
Ny avfuktare i torkrum	2005	
Rörstambyte	2004 - 2005	
Nya tvättmaskiner	2004	
Omläggning av tak	2003	
Elstambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppvärmning av fastighet	2023	Luftning och genomgång av föreningens samtliga radiatorer
Portar till trapphusen	2023	Underhåll av befintliga portar
Målning i källartrappa	2023	
Målning av tak	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

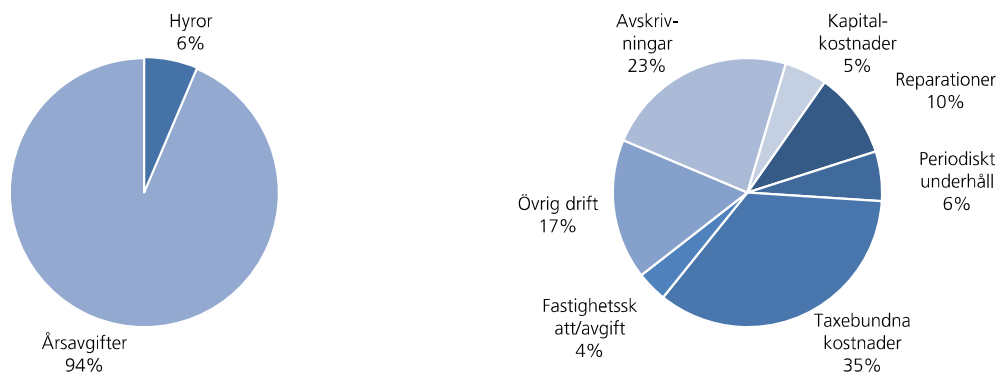
Avtal	Leverantör
Serviceavtal hissar	Otis
Leasing och Serviceavtal	Electrolux Laundry Systems Sweden AB
Tvättutrustning	
Fibertjänstleverantör	Sundbybergs stadsnät
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Avfallshantering	Sundbyberg avfall & vatten AB
Hemsida	Miss Hosting
Brandsäkerhet	Brandskyddsteamet

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 483 446</b>	<b>1 934 218</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 563 644	1 551 911
Finansiella intäkter	4 761	506
Minskning kortfristiga fordringar	0	440
Balkongfond	10 400	9 600
Ökning av kortfristiga skulder	29 557	0
	<b>1 608 362</b>	<b>1 562 457</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 217 088	899 529
Finansiella kostnader	86 480	31 815
Ökning av kortfristiga fordringar	14 036	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 885
	<b>1 317 604</b>	<b>1 013 228</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 774 204</b>	<b>2 483 446</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>290 758</b>	<b>549 228</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Brf. Svalans tidigare revisor avslutade sitt uppdrag under 2022. En ny revisor beslutades på en extrastämma i början av 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	646	592	580
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	600	594	589	867
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 233	3 233	3 233	4 565
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	23	22	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	142	134	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	18	21	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	36	13	28	31
Soliditet (%)	81	81	81	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-132	224	-130	-73
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 552	1 429	1 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 253 m<sup>2</sup> bostäder och 160 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 901 167	0	0	26 901 167
Upplåtelseavgifter	6 566 280	0	0	6 566 280
Fond för yttre underhåll	517 563	164 523	0	353 040
Balkongfond	161 070	10 400	0	150 670
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 146 080</b>	<b>174 923</b>	<b>0</b>	<b>33 971 157</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 674 905	-164 523	224 305	-1 734 688
Årets resultat	-131 930	-131 930	-224 305	224 305
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 806 836</b>	<b>-296 453</b>	<b>0</b>	<b>-1 510 382</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 339 245</b>	<b>-121 530</b>	<b>0</b>	<b>32 460 775</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 510 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 523
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 806 835</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

101 347
<b>-1 705 488</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 559 380	1 551 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 264	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 563 644</b>	<b>1 551 911</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 041 138	-784 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 950	-154 573
Personalkostnader	Not 6	0	39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-396 768	-396 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 613 855</b>	<b>-1 296 296</b>

**RÖRELSERESULTAT****-50 211**      **255 614****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 761	506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 480	-31 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 719</b>	<b>-31 309</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-131 930**      **224 305****ÅRETS RESULTAT****-131 930**      **224 305**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8, 14 37 032 323	37 429 091
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>37 032 323</b>	<b>37 429 091</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>37 035 123</b>	<b>37 431 891</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 025	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 780 210	2 489 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 794 235</b>	<b>2 489 441</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	35	35
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 794 270</b>	<b>2 489 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 829 394</b>	<b>39 921 367</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 467 447	33 467 447
Fond för yttre underhåll	Not 12	517 563	353 040
Balkongfond		161 070	150 670
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 146 080</b>	<b>33 971 157</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 674 905	-1 734 688
Årets resultat		-131 930	224 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 806 836</b>	<b>-1 510 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 339 245</b>	<b>32 460 775</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 675 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 675 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 610 000	7 285 000
Leverantörsskulder		50 823	50 788
Skatteskulder		2 010	610
Övriga skulder		2 003	4 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	150 313	119 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 815 149</b>	<b>7 460 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 829 394</b>	<b>39 921 367</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	143 år	143 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 455 625	1 455 625
Hyror lokaler momspliktiga	90 548	89 652
Hyror lokaler	5 400	5 400
Hyror förråd	3 000	1 250
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	-23	-20
	<b>1 559 380</b>	<b>1 551 907</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	4 264	4
	<b>4 264</b>	<b>4</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	26 233
	Snöröjning/sandning	0	17 160
	Städning entreprenad	20 591	19 317
	Hissbesiktning	2 595	7 922
	Gemensamma utrymmen	0	2 678
	Garage/parkering	8 186	7 079
	Gård	1 828	1 602
	Serviceavtal	7 886	3 864
	Förbrukningsmateriel	599	1 099
	Teleport/hissanläggning	14 890	3 570
		<b>56 576</b>	<b>90 524</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 856	0
	Tvättstuga	19 509	1 633
	Lås	10 674	188
	VVS	60 872	0
	Hiss	37 500	9 966
	Vattenskada	40 427	24 008
		<b>175 838</b>	<b>35 795</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	101 348	0
		<b>101 348</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	81 203	56 005
	Värme	346 942	343 747
	Vatten	103 273	44 093
	Sophämtning/renhållning	60 468	62 324
		<b>591 887</b>	<b>506 169</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 414	47 473
	Kabel-TV	0	17 245
	Bredband	4 500	27 000
		<b>53 914</b>	<b>91 718</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 575</b>	<b>60 175</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 041 138</b>	<b>784 382</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	503	0
	Tele- och datakommunikation	1 341	1 047
	Inkassering avgift/hyra	0	2 451
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 026	46 978
	Föreningskostnader	1 066	4 611
	Styrelseomkostnader	3 570	9 180
	Fritids- och trivselkostnader	2 679	2 223
	Förvaltningsarvode	76 700	75 041
	Administration	8 917	4 319
	Konsultarvode	44 148	8 723
		<b>175 950</b>	<b>154 573</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	-30 000
	Sociala kostnader	0	-9 426
		<b>0</b>	<b>-39 426</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	197 314	197 314
	Förbättringar	199 453	199 453
		<b>396 768</b>	<b>396 768</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 260 227	43 260 227
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 260 227</b>	<b>43 260 227</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 831 136	-5 434 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-396 768	-396 768
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 227 904</b>	<b>-5 831 136</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 032 323</b>	<b>37 429 091</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 840 538	9 840 538
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 488 000	26 437 000
	Taxeringsvärde mark	25 353 000	25 074 000
		<b>54 841 000</b>	<b>51 511 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 000 000	50 600 000
	Lokaler	841 000	911 000
		<b>54 841 000</b>	<b>51 511 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 306	26 306
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 306</b>	<b>26 306</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 306	-26 306
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 306</b>	<b>-26 306</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 041	6 030
	Klientmedel hos SBC	1 719 442	1 432 958
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		<b>2 780 210</b>	<b>2 489 441</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	353 040	287 308
	Reservering enligt stadgar	164 523	154 533
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsen	0	-88 801
	<b>Vid årets slut</b>	<b>517 563</b>	<b>353 040</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,596 %	3 610 000	3 610 000	2023-02-08
Nordea	1,120 %	3 675 000	3 675 000	2025-01-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 285 000</b>	<b>7 285 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 610 000	-7 285 000	
		<b>3 675 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 285 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 922 000	13 922 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	20 688	2 213
Avgifter och hyror	129 625	117 602
	<b>150 313</b>	<b>119 815</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Jessica Redander  
Ordförande

Maria Cornelia Edblad  
Ledamot

Sofia Lindh  
Ledamot

Veronica Sandahl  
Ledamot

Pernilla Stridh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Albin Djavadzadeh  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan  
Org. nr 769608-0287

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Handlingar enligt 8 kap. 26-27 §§ lagen om ekonomiska föreningar har inte registrerats hos Bolagsverket.

#### 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 på 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 på 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Svalan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Albin Djavadzadeh  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 455 000	1 455 625	1 455 000
Hyror lokaler momspliktiga	90 000	90 548	89 000
Hyror lokaler	5 000	5 400	5 000
Hyror förråd	3 000	3 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	0	4 264	0
	<b>1 553 000</b>	<b>1 563 644</b>	<b>1 549 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-19 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-22 000	-20 591	-21 000
Hissbesiktning	-9 000	-2 595	-8 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-2 000
Garage/parkering	-8 000	-8 186	-9 000
Gård	-2 000	-1 828	-8 000
Serviceavtal	-5 000	-7 886	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-599	-3 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-14 890	-16 000
	<b>-85 000</b>	<b>-56 576</b>	<b>-93 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-59 000	-6 856	-68 000
Tvättstuga	0	-19 509	0
Lås	0	-10 674	0
VVS	0	-60 872	0
Hiss	0	-37 500	0
Vattenskada	0	-40 427	0
	<b>-59 000</b>	<b>-175 838</b>	<b>-68 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-101 348	0
	<b>0</b>	<b>-101 348</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-86 000	-81 203	-56 000
Värme	-379 000	-346 942	-336 000
Vatten	-49 000	-103 273	-52 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-60 468	-54 000
	<b>-583 000</b>	<b>-591 887</b>	<b>-498 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-53 000	-49 414	-48 000
Kabel-TV	-19 000	0	-43 000
Bredband	-30 000	-4 500	0
	<b>-102 000</b>	<b>-53 914</b>	<b>-91 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 336	-61 575	-58 000
	<b>-57 336</b>	<b>-61 575</b>	<b>-58 000</b>

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-503	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 341	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-52 000	-37 026	0
Föreningskostnader	-5 000	-1 066	-3 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-3 570	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 679	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-76 700	-78 000
Administration	-5 000	-8 917	-6 000
Konsultarvode	0	-44 148	0
	<b>-160 000</b>	<b>-175 950</b>	<b>-92 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	0	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	0	-10 000
	<b>-40 000</b>	<b>0</b>	<b>-40 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-198 000	-197 314	-198 000
Förbättringar	-200 000	-199 453	-200 000
	<b>-398 000</b>	<b>-396 768</b>	<b>-398 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 484 336</b>	<b>-1 613 855</b>	<b>-1 338 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>68 664</b>	<b>-50 211</b>	<b>211 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	11	0
Låneräntor	-142 000	-86 397	-39 000
Övriga räntekostnader	0	-83	0
	<b>-142 000</b>	<b>-81 719</b>	<b>-39 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-73 336</b>	<b>-131 930</b>	<b>172 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)