



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 1	2002	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 253 kvm och 2 lokaler om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 2413 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jessica Redander	Ordförande
Sofia Camilla Lindh	Sekreterare
Carin Pernilla Stridh	Styrelseledamot
Cornelia Edblad	Styrelseledamot
Ida Näsman	Styrelseledamot
Veronica Sandahl	Styrelseledamot

### Valberedning

Johan Elmerhag

Erik Carl-Johan Kjellgard

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Albin Djavadzadeh Revisor Mazars Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-22. Val av ny revisor .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Innergården - underhåll av trädäck och planteringar  
Nya portkodsdosor  
Innergården - nya armaturer på innergården  
Innergården - Justering av ledstång till källarförråd
- 2022** ● Balkonger - Balkong besiktning  
Styrelserummet - Renovering av befintligt styrelserum
- 2020** ● Fönster - Fönsterbleck ommålning
- 2018** ● Renovering av trapphus och portar - Lagning och slipning av marmorgolv samt renovering av portar
- 2017** ● Belysning entrér - Ljuskronor i entrér/portar  
Tvättstuga - Upprustning kringutr. i tvättstugan  
Fläktjustering & OVK
- 2016** ● Renovering av fläktsystem - Byte av takfläktar samt säkerhetsåtgärder på tak  
Uteplats - Ny uteplats med trädäck och planteringar
- 2015** ● Ny undercentral fjärrvärme - Ny undercentral som kommer minska värmekostnaderna
- 2011** ● Ny tvättmaskin+torktumlare+torkskåp
- 2010** ● Byte till säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter har fått nya ytterdörrar  
Trapphusrenovering - Renovering, målning, översyn av el samt installation av rörelseaktiverade lampor och postboxar
- 2009** ● Fasadrenovering - Renovering samt målning  
Balkonger - För de medlemmar som valt att köpa balkong

- 2007 ● Nystallation hiss - Nytt maskineri, renoverade korgar
- 2005 ● Ny avfuktare i torkrum
- 2004-2005 ● Rörstambyte
- 2004 ● Nya tvättmaskiner
- 2003 ● Omläggning av tak
- 1976 ● Elstambyte

#### Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2024 ● Målning av källartrappa, underhåll av tak

#### Avtal med leverantörer

Serviceavtal hissar	Otis
Electrolux Laundry System Sweden AB	Leasing och serviceavtal tvättutrustning
Sundbybergs stadsnät	Fibertjänstleverantör
Vattenfall	El
Norrenergi	Fjärrvärme
Sundbyberg vatten & avfall AB	Avfallshantering
Miss Hosting	Hemsida
Brandskyddsteamet	Brandsäkerhet

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 561 539	1 555 978	1 551 907	1 428 962
Resultat efter fin. poster	-143 792	-131 930	224 305	-129 562
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	580 739	517 563	353 040	287 308
Taxeringsvärde	54 841 000	54 841 000	51 511 000	51 511 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 233	3 233	3 233	3 233
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 019	3 019	3 019	3 019
Sparande per kvm totalyta, kr	105	152	257	145
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	34	23	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	144	142	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	43	18	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	220	184	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,19	-	-
Räntekänslighet (%)	4,97	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 901 167	-	-	26 901 167
Upplåtelseavgifter	6 566 280	-	-	6 566 280
Fond, yttre underhåll	517 563	-101 347	164 523	580 739
Balkongfond	161 070	0	9 600	170 670
Balanserat resultat	-1 674 905	-30 583	-164 523	-1 870 012
Årets resultat	-131 930	131 930	-143 792	-143 792
<b>Eget kapital</b>	<b>32 339 245</b>	<b>0</b>	<b>-134 192</b>	<b>32 205 053</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 705 488
Årets resultat	-143 792
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 523
<b>Totalt</b>	<b>-2 013 804</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 013 804</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 561 538	1 559 380
Övriga rörelseintäkter	3	-4 264	4 264
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 557 274</b>	<b>1 563 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-992 262	-1 041 138
Övriga externa kostnader	9	-144 958	-175 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 672	-396 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 533 892</b>	<b>-1 613 855</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>23 381</b>	<b>-50 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 319	4 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-185 492	-86 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 173</b>	<b>-81 719</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-143 792</b>	<b>-131 930</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-143 792</b>	<b>-131 930</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	36 635 651	37 032 323
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 635 651</b>	<b>37 032 323</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 638 451</b>	<b>37 035 123</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 528	14 025
Övriga fordringar	14	3 122 100	2 780 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 132 628</b>	<b>2 794 235</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>3 132 663</b>	<b>2 794 270</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 771 114</b>	<b>39 829 394</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 467 447	33 467 447
Fond för yttre underhåll		580 739	517 563
Balkongfond		170 670	161 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 218 856</b>	<b>34 146 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 870 012	-1 674 905
Årets resultat		-143 792	-131 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 013 804</b>	<b>-1 806 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 205 053</b>	<b>32 339 245</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 675 000	3 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 675 000</b>	<b>3 675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 610 000	3 610 000
Leverantörsskulder		112 780	50 823
Skatteskulder		4 460	2 010
Övriga kortfristiga skulder		3 256	2 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	160 566	150 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 891 062</b>	<b>3 815 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 771 114</b>	<b>39 829 394</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23 381</b>	<b>-50 211</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	396 672	396 768
	<b>420 053</b>	<b>346 556</b>
Erhållen ränta	18 319	4 761
Erlagd ränta	-175 239	-68 005
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>263 133</b>	<b>283 312</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 927	-14 036
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 660	11 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>334 720</b>	<b>280 358</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	9 600	10 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 600</b>	<b>10 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>344 320</b>	<b>290 758</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 774 204</b>	<b>2 483 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 118 524</b>	<b>2 774 204</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svalan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 455 648	1 455 625
Hysesintäkter lokaler	5 400	5 400
Hysesintäkter lokaler, moms	91 452	90 548
Hysesintäkter förråd	3 000	3 000
Pantsättningsavgift	2 100	4 830
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-2	-23
<b>Summa</b>	<b>1 561 538</b>	<b>1 559 380</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-4 264	4 264
<b>Summa</b>	<b>-4 264</b>	<b>4 264</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 904	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 363	0
Larm och bevakning	115	0
Städning enligt avtal	19 317	20 591
Städning utöver avtal	5 254	0
Hissbesiktning	4 549	2 595
Brandskydd	81 845	0
Myndighetstillsyn	371	0
Gårdkostnader	22 408	1 828
Gemensamma utrymmen	24 183	23 076
Serviceavtal	7 982	7 886
Förbrukningsmaterial	11 422	599
<b>Summa</b>	<b>182 711</b>	<b>56 576</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	6 856
Tvättstuga	0	19 509
Dörrar och lås/porttele	12 281	10 674
VVS	11 052	60 872
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 664	0
Hissar	9 436	37 500
Vattenskada	0	40 427
<b>Summa</b>	<b>40 433</b>	<b>175 838</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	101 348
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>101 348</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	58 114	81 203
Uppvärmning	383 188	346 942
Vatten	114 921	103 273
Sophämtning/renhållning	69 273	60 468
<b>Summa</b>	<b>625 496</b>	<b>591 887</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 845	49 414
Bredband	26 753	4 500
Fastighetsskatt	64 025	61 575
<b>Summa</b>	<b>143 623</b>	<b>115 489</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	503
Tele- och datakommunikation	3 175	1 341
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 725	37 026
Styrelseomkostnader	4 015	3 570
Fritids och trivselkostnader	8 448	2 679
Föreningskostnader	3 195	1 066
Förvaltningsarvode enl avtal	78 902	76 700
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	3 664	8 917
Konsultkostnader	7 534	44 148
<b>Summa</b>	<b>144 958</b>	<b>175 950</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	185 492	86 397
Övriga räntekostnader	0	83
<b>Summa</b>	<b>185 492</b>	<b>86 480</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 835 390	43 260 227
Årets inköp	0	1 575 163
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 835 390</b>	<b>44 835 390</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 803 067	-5 831 136
Årets avskrivning	-396 672	-1 971 931
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 199 739</b>	<b>-7 803 067</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>36 635 651</b>	<b>37 032 323</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 840 538</i>	<i>9 840 538</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 488 000	29 488 000
Taxeringsvärde mark	25 353 000	25 353 000
<b>Summa</b>	<b>54 841 000</b>	<b>54 841 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 306	26 306
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 306</b>	<b>26 306</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 306	-26 306
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 306</b>	<b>-26 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3 611	6 041
Klientmedel	0	1 719 442
Transaktionskonto	2 050 315	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 122 100</b>	<b>2 780 210</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2025-01-22	1,12 %	3 675 000	3 675 000
Nordea	2024-02-09	4,57 %	3 610 000	3 610 000
<b>Summa</b>			<b>7 285 000</b>	<b>7 285 000</b>
Varav kortfristig del			3 610 000	3 610 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	30 941	20 688
Förutbet hyror/avgifter	129 625	129 625
<b>Summa</b>	<b>160 566</b>	<b>150 313</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 922 000	13 922 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Carin Pernilla Stridh  
Styrelseledamot

---

Cornelia Edblad  
Styrelseledamot

---

Ida Näsman  
Styrelseledamot

---

Jessica Redander  
Ordförande

---

Sofia Camilla Lindh  
Styrelseledamot

---

Veronica Sandahl  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Albin Djavadzadeh  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 08:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 13:35

DOCUMENT ID:

ByH9aTaNR

ENVELOPE ID:

S1NcpaaVR-ByH9aTaNR

DOCUMENT NAME:

Brf Svalan, 769608-0287 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA REDANDER jessica.redander@icloud.com	Signed Authenticated	05.06.2024 20:04 05.06.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/24) IP: 213.238.252.150
2. Carin Pernilla Stridh Pernilla.stridh@outlook.com	Signed Authenticated	06.06.2024 13:58 06.06.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/14) IP: 85.227.160.109
3. VERONICA SANDAHL viccy.sandahl@hotmail.se	Signed Authenticated	07.06.2024 12:18 07.06.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/05) IP: 85.224.48.57
4. IDA NÄSMAN idaelisabetnasman@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 14:15 07.06.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/19) IP: 94.234.99.162
5. CORNELIA EDBLAD Cornelia.edblad@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 14:34 07.06.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/31) IP: 78.77.216.102
6. Sofia Camilla Lindh sofiacamilla.lindh@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 05:25 08.06.2024 05:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/26) IP: 37.123.187.88
7. ALBIN DJAVADZADEH albin.djavadzadeh@mazars.se	Signed Authenticated	10.06.2024 08:00 10.06.2024 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/05) IP: 217.16.197.190

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2023 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 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 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.

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

Albin Djavadzadeh  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 07:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 13:35

DOCUMENT ID:

BkZBqp6aNA

ENVELOPE ID:

SkIEq6aaV0-BkZBqp6aNA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svalan - elektroniskt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALBIN DJAVADZADEH albin.djavadzadeh@mazars.se	Signed Authenticated	10.06.2024 07:59 10.06.2024 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/05) IP: 217.16.197.190

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed