



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalan i Örebro

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVALAN 11	1993	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 594 kvm. Byggnadernas totalyta är 1594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Erik Sarbäcken	Ordförande
Anton Ryding	Styrelseledamot
Fredrik Ekholm Jonsson	Styrelseledamot
Patrik Anshelm	Styrelseledamot
Tommy Carlmark	Suppleant

Valberedning

Håkan Jansson

Firmateckning

Örebro Svalan 11

Revisorer

Claes-Göran Rapp Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Omputsning av fasad
Rörstambyte
Omläggning av tak
- 2002-2003** ● Målning av gårdshus
- 2004** ● Järngrind uppsatt
- 2005** ● Bredband till fastigheten
Ytterbelysningar på gårdshus
- 2007** ● Renovering av balkonger - Underhåll av trätrall på samtliga balkonger.
- 2009** ● Avloppsstammar i källare - Byte av avloppsrör i källargolv ut till kommunalt avlopp
Målning av entrédörrar - Oskarsv.5A, Kristinag.19 mot gatan och gården.
- 2010** ● Omläggning av tak - Nov-Dec 2010. Oskarsv. Kristinag. ut mot gatan. Nytt taktegel, läkt, takpapp, snörasskydd (även in mot gården), fotrännor 75%, fallskydd takluckor.
- 2011** ● Plåtarbete tak gårdshus - Oktober 2011. Ny plåt från putsad vägg till ovasida plåttak. Ny plåt runt skorsten i anslutning mot plåttak.
Byte 3st takstolar gårdshus - Maj 2011.
Målning av alla fönster utvändigt - Aug-Sep 2011.
- 2012** ● Installation av konvektorelement Oskarsv. 5C - Källare Oskarsvägen 5C, för att motverka kalla golv i lgh oskarsv 5C 1001.
Dränering källarvägg Oskarsv. 5C - Utfört av ÖBO mot Svalans källarvägg Oskarsv. 5C.
Regnvatten från ÖBO trängde ner genom Svalans källarvägg.
Nya ljusarmaturer och strömbrytare - Ett antal äldre defekta ljusarmaturer och strömbrytare är utbytta i olika delar av fastigheten
- 2013** ● Ny cirkulationspump värmesystem
Ny belysning vind - Nya belysningen med rörelsesensorer ersätter äldre belysning i allmänna vindsutrymmen.
Ramp till soprum.
Plåtarbeten mur på gården. - Förbättrad vattenavrinning som skyddar muren.
- 2013-2014** ● Injustering/Intrimning av värmesystem

- 2014** ● Installation av jordfelsbrytare till vinden - Monterad vid oskarsv. 5B till vind.
Installation av belysning Oskarsv. 5C och rörelsevakt Kristinag. 19 - Installation av rörelsevakt till belysning utanför tvättrum Kristinag. 19 och belysning källaren Oskarsv. 5C.
- 2014-2015** ● Geoteknisk undersökning - Grundlig undersökning av markförhållandena under fastigheten utförs.
- 2015** ● Asbest test - Asbest test görs i fastighetens källarutrymmen. Analyserna som utförs av de tagna testsamplingsarna visar inget utslag för asbest.
Sotning - Sotning av eldstäder utförs i fastighetens alla lägenheter med eldstad.
- 2015-2016** ● Dränering Oskarsv. 5C/ny gårdsmur - Dränering av källarvägg mot innergården Oskarsv. 5C samt installation av dräneringspump pga. rådande markförhållanden. Befintligt staket revs och ersattes med mur. Arbetet utfördes under hösten 2015. Muren putsades/färgades och ny blomsterrabatt anlades under våren 2016.
- 2016** ● Omstyling av gästrum - Övernattningsrummet målades om och ny interiör införskaffades.
Byte av toalettstol på toaletten i källaren Kristinagatan 19
- 2016-2017** ● Renovering av balkongdörrar
- 2017** ● Byte av fastighetens värmesystem/värmeväxlare - Den gamla värmecentralen (värmeväxlare, expansionskärl, styrsystem etc. byts ut. Efter installation luftas icke-fungerande element i bostäderna. Under vintern justeras samtliga radiatortermostater för optimering av värmesystemet.
Anskaffning av smidesgrind till gårdsmur
Reparation tvättställsblandare - Reparation av läckande tvättställsblandare i tvättstuga
Byte av dörrstängare - Oskarsvägen 5C
- 2018** ● Borttagning av radiatorer - två radiatorer, en i vardera lägenheter på Kristinagatan 19 och Oskarsvägen 5C har avlägsnats på lägenhetsinnehavarens begäran. Båda satt i hallen.
Håltagning i bärande vägg - I lägenhet på Kristinagatan 19 har hål tagits för dörr i bärande vägg. Avsikten var att få ytterligare en garderob.
Byte av radiatortermostater - Samtliga radiatorer i lägenheterna har fått nya termostater. Detta för att optimera värmesystemets funktion.
- 2019** ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar
Ommålning av fastighetens samtliga trapphus
Byte av fastighetens låssystem
- 2020** ● Nya namnskyltar till lägenhetsdörrar
Ventilation i gästrum och toalett
- 2021** ● Ny trapphusbelysning - Rörelsestyrd belysning och kompletterande armaturer samt utbyte till led i alla armaturer
Skorstensförlängning - Skorstensförlängning i rostfritt stål Kristinagatan 19
Översyn tak och mossborttagning
- 2022** ● Skorstensförlängning - Skorstensförlängning i rostfritt stål Oskarsvägen 5C
Nya kodlås till portarna - Nytt system på plats

Planerade underhåll

2024 ● Gårdsdörrar renovering (Pengar avsatta)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning planerad. Under året 2023 gjorde föreningen en större amortering. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	893 663	887 152	884 736	884 736
Resultat efter fin. poster	68 228	141 350	71 722	208 244
Soliditet (%)	41	36	34	33
Yttre fond	401 364	212 924	176 525	138 000
Taxeringsvärde	24 800 000	24 800 000	23 000 000	23 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	555	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 752	2 128	2 128	2 141
Skuldsättning per kvm totalyta	1 752	2 128	2 128	2 141
Sparande per kvm totalyta	98	176	124	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	25	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	157	146	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	35	25
Energikostnad per kvm totalyta	216	207	197	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,16	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 566 660	-	-	1 566 660
Upplåtelseavgifter	106 280	-	-	106 280
Fond, yttre underhåll	212 924	-51 560	240 000	401 364
Balanserat resultat	-32 550	192 910	-240 000	-79 640
Årets resultat	141 350	-141 350	68 228	68 228
Eget kapital	1 994 664	0	68 228	2 062 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	160 360
Årets resultat	68 228
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	-11 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-11 412

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	893 661	887 152
Övriga rörelseintäkter	3	5 046	47 873
Summa rörelseintäkter		898 707	935 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-562 287	-582 313
Övriga externa kostnader	9	-141 344	-78 730
Personalkostnader	10	-15 768	-19 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 092	-88 104
Summa rörelsekostnader		-807 491	-768 221
RÖRELSERESULTAT		91 216	166 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 394	3 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-35 382	-28 986
Summa finansiella poster		-22 988	-25 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 228	141 350
ÅRETS RESULTAT		68 228	141 350

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 365 143	4 453 235
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 365 143	4 453 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 366 943	4 455 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 597	8 971
Övriga fordringar	15	640 872	1 065 455
Summa kortfristiga fordringar		647 469	1 074 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 650	3 559
Summa kassa och bank		3 650	3 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		651 119	1 077 985
SUMMA TILLGÅNGAR		5 018 062	5 533 020

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 672 940	1 672 940
Fond för yttre underhåll		401 364	212 924
Summa bundet eget kapital		2 074 304	1 885 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 640	-32 550
Årets resultat		68 228	141 350
Summa fritt eget kapital		-11 412	108 800
SUMMA EGET KAPITAL		2 062 892	1 994 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 261 294
Summa långfristiga skulder		0	2 261 294
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 791 940	1 130 646
Leverantörsskulder		59 905	69 850
Skatteskulder		2 467	2 838
Övriga kortfristiga skulder		3 685	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	97 173	73 728
Summa kortfristiga skulder		2 955 170	1 277 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 018 062	5 533 020

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 216	166 804
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	88 092	88 104
	179 308	254 908
Erhållen ränta	12 394	3 532
Erlagd ränta	-32 263	-28 986
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 439	229 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 234	-13 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 695	-3 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 368	212 844
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 031	0
Amortering av lån	-605 031	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-411 632	212 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 043 342	830 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	631 710	1 043 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svalan i Örebro 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 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	1,5 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %

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.

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	884 736	884 697
Pantsättningsavgift	3 675	2 415
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-2	40
Summa	893 661	887 152

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 547
Elstöd	5 046	0
Övriga intäkter	0	36 532
Återbäring försäkringsbolag	0	5 794
Summa	5 046	47 873

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	2 780
Städning enligt avtal	32 469	35 061
Brandskydd	1 619	1 663
Gårdkostnader	2 949	5 007
Gemensamma utrymmen	2 341	581
Snöröjning/sandning	20 227	8 093
Serviceavtal	1 269	0
Förbrukningsmaterial	1 471	2 134
Summa	62 345	55 320

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 990	0
Dörrar och lås/porttele	1 562	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 399
VVS	0	15 092
Värmeanläggning/undercentral	0	4 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 806	0
Tak	0	5 031
Summa	12 358	29 272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	51 560
Summa	0	51 560

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 960	39 823
Uppvärmning	278 599	249 859
Vatten	38 832	40 907
Sophämtning/renhållning	59 739	53 807
Summa	404 130	384 396

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 028	34 423
Skadedjursförsäkring	1 918	0
Självrisk	14 906	0
Fastighetsskatt	28 602	27 342
Summa	83 454	61 765

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	988	313
Inkassokostnader	0	613
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	19 750
Fritids och trivselkostnader	2 873	279
Föreningskostnader	3 173	2 320
Förvaltningsarvode enl avtal	43 820	42 595
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	14 549	5 375
Konsultkostnader	43 625	0
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	2 995
Summa	141 344	78 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	12 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	3 768	4 074
Summa	15 768	19 074

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	35 382	28 944
Övriga räntekostnader	0	42
Summa	35 382	28 986

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 049 830	7 049 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 049 830	7 049 830
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 596 595	-2 508 490
Årets avskrivning	-88 092	-88 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 684 687	-2 596 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 365 143	4 453 235
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 527 808</i>	<i>1 527 808</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	24 800 000	24 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 038	150 038
Utgående anskaffningsvärde	150 038	150 038
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-150 038	-150 038
Utgående avskrivning	-150 038	-150 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 812	8 841
Klientmedel	0	156 088
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	16 831
Transaktionskonto	135 252	0
Borgo räntekonto	492 807	883 694
Summa	640 872	1 065 455

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,90 %	530 646	1 130 646
Handelsbanken	2024-09-01	0,89 %	2 261 294	2 261 294
Summa			2 791 940	3 391 940
Varav kortfristig del			2 791 940	1 130 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 791 940 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 326	0
Uppl kostn räntor	3 119	0
Förutbet hyror/avgifter	73 728	73 728
Summa	97 173	73 728

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 675 000	4 675 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Örebro

Anders Erik Sarbäcken
Ordförande

Anton Ryding
Styrelseledamot

Fredrik Ekholm Jonsson
Styrelseledamot

Patrik Anshelm
Styrelseledamot

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

Christer Lässman
Internrevisor

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 08:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 11:18

DOCUMENT ID:

SkgtUh_UxA

ENVELOPE ID:

BJOUh08gA-SkgtUh_UxA

DOCUMENT NAME:

Brf Svalan i Örebro, 716453-1688 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Ekholm Jonsson fredrik.a.jonsson@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 11:29 12.04.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/06) IP: 195.67.43.158
2. ANTON RYDING anton.ryding@outlook.com	Signed Authenticated	12.04.2024 11:33 12.04.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/24) IP: 94.234.99.122
3. Patrik Carl Joakim Anshelm patrik.anshelm@hygienshopp.se	Signed Authenticated	12.04.2024 16:15 12.04.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/15) IP: 31.208.191.125
4. Anders Erik Sarbäcken anders.sarbacken@me.com	Signed Authenticated	14.04.2024 16:26 14.04.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/25) IP: 94.255.132.231
5. Christer Lässman christer.lassman@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 17:28 14.04.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/23) IP: 94.255.135.190
6. Claes-Göran Rapp Claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Signed Authenticated	15.04.2024 08:18 15.04.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/03) IP: 78.77.142.93

* 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 Brf Svalan i Örebro

Org.nr 716453-1688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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 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 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 Brf Svalan i Örebro för räkenskapsåret 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra digitala signaturer

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Christer Lässman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 11:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 11:18

DOCUMENT ID:

BkftUh08eA

ENVELOPE ID:

H1g_I2_Lx0-BkftUh08eA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svalan i Örebro 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes-Göran Rapp Claes-goran.rapp@cgnrevision.se	Signed Authenticated	15.04.2024 08:19 15.04.2024 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/03) IP: 78.77.142.93
2. Christer Lässman christer.lassman@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:32 15.04.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/23) IP: 130.243.96.217

* 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