

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Svalan i Nästet, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet i Uppsala kommun bildades den 26 oktober 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 7:5 i Uppsala kommun. Fastigheten Ultuna 7:6 i Uppsala kommun avregistrerades till Uppsala Ultuna 7:5 den 10 juli 2023.

Föreningen består av 35 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 2 201 kvm. Föreningen har nio parkeringsplatser varav tre elbilsladdningsplatser och en bilpoolsplats. Bonava har upplåtit plats för extra parkeringsplatser som föreningen får hyra. Gäller tills bygget på baksidan av fastigheten startar.

#### Lägenhetsfördelning;

7 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 3 februari 2023. Garantitiden är fem år och löper fram till den 3 februari 2028. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Brf Svalan i Nästets fastighet Ultuna 7:5 är miljömärkta enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Fastighetsservice i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel inklusive städning.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende grönytor, lekmiljö, växthus, förråd, belysning, cykelparkering och dagvattenledning mm. Andelstal för föreningens fastigheter är 3202/14 404. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 37 000 kr/år.

Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

### Väsentliga servitut

Två servitut belastar fastigheten Ultuna 7:5.

Fastigheten Ultuna 7:4 har rätt att anlägga och nyttja parkeringsplatser på belastad fastighet Ultuna 7:5.

Fastigheten Ultuna 2:28 har rätt att anlägga och nyttja fjärrvärmeledning på belastad fastighet Ultuna 7:5.

### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Sewén Robert Dinwiddie Gustaf Larsson Eija Bäckman Emelie Nordlöf	Ordförande   Avgått
Suppleanter	Troy Enekvist Josefine Jakobsson	

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

Styrelsen har under året haft tio (åtta) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Elin Sisell Mikael Bäckman
-----------------	-------------------------------

### Revisorer

BOREV Revision AB med Peter Lindqvist som huvudansvarig samt Kristian Segerstedt som revisorsuppleant utsedd av BOREV Revision.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett halvt prisbasbelopp (28 650 kr år 2024) plus sociala avgifter, från stämman 2024 till ordinarie stämma våren 2025.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

### Underhållsplan

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 12 april 2022.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2022.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har parkeringsplatserna kompletterats med 3 st elbilsladdare.  
Av 8 platser är nu 5 st med elbilsladdning.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	60	59
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	60

Under året har fem (sju) bostadsrätter överlåtit.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (14 mån)
Nettoomsättning (tkr)	2 513	1 784	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-712	-470	0	0
Soliditet (%)	71,6	71,6	39,9	5,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 045	976	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 679	13 747	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 679	13 747	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	80	87	0	0
Räntekänslighet (%)	13,1	16,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	98	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	90,0	0,0	0,0

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

\*Beräknat på tolv månaders avgifter

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Kostnader för TV/bredband, varmvatten och hushållsel ingår i årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 869 010	31 245 990	10 463	0	-470 373	<b>77 655 090</b>
Disposition av föregående års resultat:			50 250	-520 623	470 373	<b>0</b>
Årets resultat					-711 718	<b>-711 718</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 869 010</b>	<b>31 245 990</b>	<b>60 713</b>	<b>-520 623</b>	<b>-711 718</b>	<b>76 943 372</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-520 623
årets förlust	-711 718
	<b>-1 232 341</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	66 030
i ny räkning överföres	-1 298 371
	<b>-1 232 341</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 513 372	1 784 350
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 513 372</b>	<b>1 784 350</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-805 084	-527 550
Övriga externa kostnader	4	-230 097	-62 485
Personalkostnader	5	-29 705	-20 125
Avskrivningar		-881 578	-661 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 946 464</b>	<b>-1 271 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 908</b>	<b>513 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 970	1 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 284 596	-984 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 278 626</b>	<b>-983 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-711 718</b>	<b>-470 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-711 718</b>	<b>-470 373</b>

Resultaträkningen år 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	106 896 038	107 777 616
Pågående nyanläggningar	7	55 243	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 951 281</b>	<b>107 777 616</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 951 281</b>	<b>107 777 616</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		333	0
Övriga fordringar	8	285 941	553 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	130 457	132 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>416 731</b>	<b>686 081</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		100 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 194	5 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 194</b>	<b>5 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>518 925</b>	<b>691 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 470 206</b>	<b>108 469 598</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 115 000	78 115 000
Fond för yttre underhåll		60 713	10 463
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 175 713</b>	<b>78 125 463</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-520 623	0
Årets resultat		-711 718	-470 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 232 341</b>	<b>-470 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 943 372</b>	<b>77 655 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 373 800	8 734 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 373 800</b>	<b>8 734 231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 734 231	21 525 668
Leverantörsskulder		128 589	105 242
Skulder hos entreprenören		0	112 670
Skatteskulder		0	38 812
Övriga skulder		11 312	2 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278 902	295 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 153 034</b>	<b>22 080 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 470 206</b>	<b>108 469 598</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-711 718	-470 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		881 578	671 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>169 860</b>	<b>201 275</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-24 556	1 180 340
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-169 711	-67 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-24 407</b>	<b>1 314 429</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 243	-17 759 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-55 243</b>	<b>-17 759 050</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	41 157 500
Förändring av låneskulder		-151 868	-24 893 641
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-151 868</b>	<b>16 263 859</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-231 518</b>	<b>-180 762</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		519 299	700 061
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>287 781</b>	<b>519 299</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad kommer att beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För år 2023 sker avskrivning med 9/12-delar av det årliga beloppet 881 578 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 085 278	1 461 400
P-plats och garage	196 000	157 307
TV och bredband	72 660	53 139
Vattenavgifter	32 412	22 400
Elavgifter	109 917	73 843
Avgift andrahandsupplåtelse	16 435	8 560
Övriga intäkter	669	7 700
Öresutjämning	1	0
	<b>2 513 372</b>	<b>1 784 349</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	76 500
Städkostnader	444	0
Snöröjning/sandning	82 202	10 210
Serviceavtal	26 534	13 732
Hisservice/besiktning	20 176	12 291
Reparationer	7 416	22 059
Hissreparationer	19 537	0
Planerat underhåll	5 963	0
Fastighetsel	171 223	102 172
Uppvärmning	178 088	84 567
Vatten och avlopp	125 218	27 969
Avfallshantering	48 397	53 894
Försäkringskostnader	35 644	20 888
Självrisker	11 400	0
Arrendeavgifter	0	54 000
TV och bredband	72 780	44 506
Förbrukningsinventarier	0	4 763
Förbrukningsmaterial	60	0
Öresutjämning	2	0
	<b>805 084</b>	<b>527 551</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tekn. förvaltning grundavtal	102 692	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	6 914
Revisionsarvode	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	61 613	40 407
Bankkostnader	585	0
Juridisk konsultation	2 744	0
Underhållsplan	31 700	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	3 990
Övriga poster	10 443	11 174
	<b>230 097</b>	<b>62 485</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	23 895	15 315
Sociala avgifter	5 810	4 810
	<b>29 705</b>	<b>20 125</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 157 800	0
Omklassificeringar		88 157 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 157 800</b>	<b>88 157 800</b>
Ingående avskrivningar	-661 184	0
Årets avskrivningar	-881 578	-661 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 542 762</b>	<b>-661 184</b>
Ingående värde mark	20 281 000	20 281 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>20 281 000</b>	<b>20 281 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 896 038</b>	<b>107 777 616</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000
	<b>80 800 000</b>	<b>80 800 000</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	70 398 750
Inköp	0	17 759 050
Omklassificeringar	0	-88 157 800
Pågående arbeten	55 243	0
	<b>55 243</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	353	39 370
Andra kortfristiga fordringar	0	628
Avräkningskonto förvaltare	285 588	513 398
	<b>285 941</b>	<b>553 396</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 098	13 469
Fastighetsförsäkring	12 606	10 431
Medlemsavgifter	5 320	5 320
Teknisk förvaltning	34 421	26 469
TV och bredband	18 219	18 195
Bredband	16 627	16 388
Vattenintäkter	8 103	14 935
Elintäkter	20 413	27 478
Upplupna ränteintäkter	650	0

**130 457**                      **132 685**

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank			0	9 373 800
Danske Bank			0	12 000 000
Danske Bank	4,54	2025-03-31	8 734 231	8 886 099
Danske Bank	4,29	2025-04-30	12 000 000	0
Danske Bank	3,87	2026-03-30	9 373 800	0
			<b>30 108 031</b>	<b>30 259 899</b>
Kortfristig del av lån			-20 734 231	-21 525 668

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 20 734 231 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 151 868 kr varav 151 868 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 491	7 274
Styrelsearvoden	16 710	15 815
Sociala avgifter	5 250	5 392
Revision	15 000	0
Fastighetsel	23 712	25 948
Fjärrvärme	18 212	34 223
Avfallskostnader	1 807	0
Laddstolpar	55 243	0
Snöröjning	7 769	0
Förutbetalda avgifter och hyror	131 708	207 219
	<b>278 902</b>	<b>295 871</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 373 800	30 373 800
	<b>30 373 800</b>	<b>30 373 800</b>

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Sewén  
Ordförande

Emelie Nordlöf

Robert Dinwiddie

Gustaf Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Kristian Segerstedt  
Revisor  
BOREV Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Svalan\_i\_Nästet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-26 16:44:10

Dokumentet är undertecknat av:

 Björn Anders Bertil Sewén (19530413XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 10:52:05
 EMELIE NORDLÖF (20021228XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 16:36:18
 Gustaf Johan Larsson (20001004XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 17:53:11
 Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor	2025-04-26 16:44:10
 ROBERT DINWIDDIE YONDT (19840503XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 14:30:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Svalan\_i\_Nästet.pdf (1242495 byte)

7E1DE1DDDA5235CD1B8BC8AD2E057EFE0B74F34A97EF969B287E9505CA5FFD91AAAC2B9334A800354C96  
3A36264F70CD66D324948F5D30C370BA6D07A4D84B50

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, org.nr 769639-2971

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30/4 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 den 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. Den 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-26 16:45:53

Dokumentet är undertecknat av:

 Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor

2025-04-26 16:45:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (90858 byte)

FD2D5136FFE05938963BBE4DCCE95690E64C358DDA8BAE2D6E54A941390874A9DFE3042EC600DE7C4F3A  
576BC0291CB834DA63580D61E047AFB1C1D5E4D87D99

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support