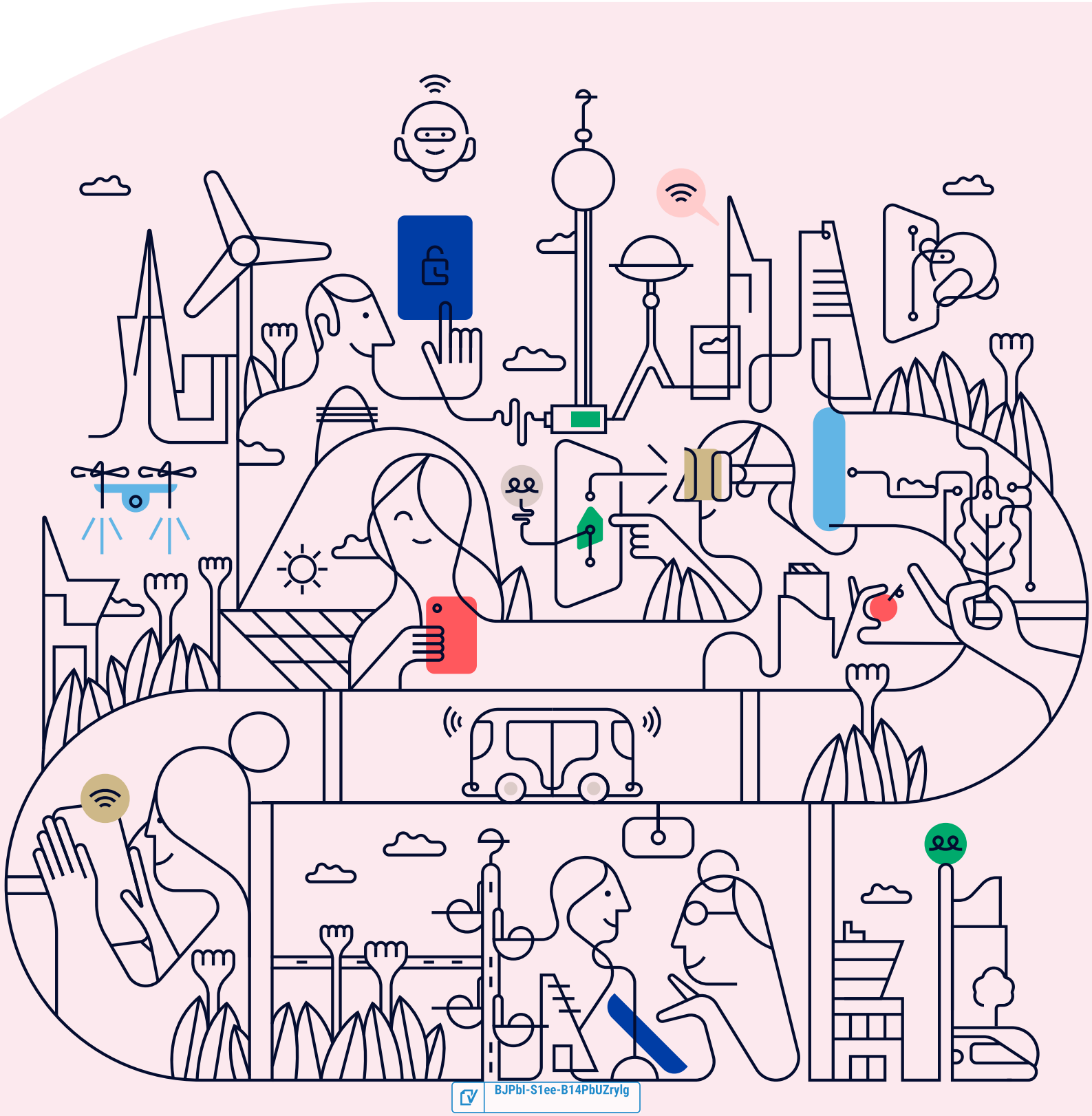
2024
Årsredovisning

Brf Svalan i Örebro



BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalan i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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**

BJPbI-S1ee-B14PbUZrylg

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.

BJPbI-S1ee-B14PbUZrylg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2021-04-07 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 Sarbäcken	Ordförande
Fredrik Ekholm Jonsson	Kassör
Carl Jesper Rehnberg	Styrelseledamot
Patrik Anshelm	Styrelseledamot
Anna Brolander	Styrelseledamot
Adam Borglund Hjalmarsson	Styrelseledamot
Isabell Brikell	Styrelseledamot

Valberedning

Håkan Jansson
Britt Arvidsson

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör gemensamt.

Revisorer

Claes-Göran Rapp	Auktoriserad revisor	CGN Revision
Christer Lässman	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1997
- Rörstambyte
- Omputsning av fasad
- 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
- Målning av alla fönster utvändigt - Aug-Sep 2011.
- Byte 3st takstolar gårdshus - Maj 2011.
- Plåtarbete tak gårdshus - Oktober 2011. Ny plåt från putsad vägg till ovansida plåttak. Ny plåt runt skorsten i anslutning mot plåttak.

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.

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

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 Sotning - Sotning av eldstäder utförs i fastighetens alla lägenheter med eldstad.
Asbest test - Asbest test görs i fastighetens källarutrymmen. Analyserna som utförs av de tagna testsamplingarna visar inget utslag för asbest.

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 Byte av radiatortermostater - Samtliga radiatorer i lägenheterna har fått nya termostater. Detta för att optimera värmesystemets funktion.
Håltagning i bärande vägg - I lägenhet på Kristinagatan 19 har hål tagits för dörr i bärande vägg. Avsikten var att få ytterligare en garderob.
Borttagning av radiatorer - två radiatorer, en i vardera lägenheter på Kristinagatan 19 och Oskarsvägen 5C har avlägsnats på lägenhetsinnehavarens begäran. Båda satt i hallen.

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 Oskarsvögen 5C
Nya kodlås till portarna - Nytt system på plats

Planerade underhåll

2025 OVK

2026 Gårdsdörrar renovering (Pengar avsatta)

2027 Målning av grind, portar samt fönster

2029 Bättringsmålning trapphus

2037 Målning putsfasad, grind, portar och fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån har under året förnyats och ligger på rörlig ränta. Planerat underhåll av gårdsdörrar skjuts till 2026. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten. Ingen förändring av månadsavgifter under året och ingen planerad.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	890 589	893 663	887 152	884 736
Resultat efter fin. poster	5 416	68 228	141 350	71 722
Soliditet (%)	41	41	36	34
Yttre fond	641 364	401 364	212 924	176 525
Taxeringsvärde	24 800 000	24 800 000	24 800 000	23 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	557	555	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	98,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 752	1 752	2 128	2 128
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 752	1 752	2 128	2 128
Sparande per kvm totalyta, kr	58	98	176	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	17	25	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	175	157	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	26	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	216	207	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	1,14	-	-
Räntekänslighet (%)	3,14	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.

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 566 660	-	-	1 566 660
Upplåtelseavgifter	106 280	-	-	106 280
Fond, yttre underhåll	401 364	-	240 000	641 364
Balanserat resultat	-79 640	68 228	-240 000	-251 412
Årets resultat	68 228	-68 228	5 416	5 416
Eget kapital	**2 062 892**	**0**	**5 416**	**2 068 308**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 412
Årets resultat	5 416
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	**-245 996**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-245 996**

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

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	890 589	893 661
Övriga rörelseintäkter	3	5 342	5 046
Summa rörelseintäkter		**895 931**	**898 707**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-606 078	-562 287
Övriga externa kostnader	8	-112 919	-141 344
Personalkostnader	9	-27 597	-15 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 776	-88 092
Summa rörelsekostnader		**-833 371**	**-807 491**
RÖRELSERESULTAT		**62 560**	**91 216**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 895	12 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-67 039	-35 382
Summa finansiella poster		**-57 144**	**-22 988**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**5 416**	**68 228**
ÅRETS RESULTAT		**5 416**	**68 228**

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 278 367	4 365 143
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 278 367**	**4 365 143**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 800**	**1 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 280 167**	**4 366 943**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 830	6 597
Övriga fordringar	14	767 226	640 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 319	0
Summa kortfristiga fordringar		**791 375**	**647 469**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 751	3 650
Summa kassa och bank		**3 751**	**3 650**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**795 126**	**651 119**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 075 293**	**5 018 062**

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 672 940	1 672 940
Fond för yttre underhåll		641 364	401 364
Summa bundet eget kapital		**2 314 304**	**2 074 304**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-251 412	-79 640
Årets resultat		5 416	68 228
Summa fritt eget kapital		**-245 996**	**-11 412**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 068 308**	**2 062 892**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 791 940	2 791 940
Leverantörsskulder		55 504	59 905
Skatteskulder		1 774	2 467
Övriga kortfristiga skulder		0	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	157 767	97 173
Summa kortfristiga skulder		**3 006 985**	**2 955 170**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 075 293**	**5 018 062**

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**62 560**	**91 216**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	86 776	88 092
	149 336	**179 308**
Erhållen ränta	9 895	12 394
Erlagd ränta	-62 365	-32 263
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**96 867**	**159 439**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 670	15 234
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 141	13 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**130 337**	**188 368**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 031
Amortering av lån	0	-605 031
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-600 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**130 337**	**-411 632**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**631 710**	**1 043 342**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**762 047**	**631 710**

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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.

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	884 736	884 736
Dröjsmålsränta	72	0
Pantsättningsavgift	0	3 675
Överlåtelseavgift	5 732	5 252
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	**890 589**	**893 661**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 046
Återbäring försäkringsbolag	5 342	0
Summa	**5 342**	**5 046**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	33 592	32 469
Sotning	25 218	0
Brandskydd	5 231	1 619
Gårdkostnader	1 622	2 949
Gemensamma utrymmen	731	2 341
Snöröjning/sandning	10 476	20 227
Serviceavtal	0	1 269
Förbrukningsmaterial	2 150	1 471
Summa	**79 020**	**62 345**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	6 990
Dörrar och lås/porttele	0	1 562
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 806
Summa	**0**	**12 358**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	26 225	26 960
Uppvärmning	328 433	278 599
Vatten	45 432	38 832
Sophämtning/renhållning	58 458	59 739
Summa	**458 548**	**404 130**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 170	38 028
Skadedjursförsäkring	0	1 918
Självrisk	0	14 906
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa	**68 510**	**83 454**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	988
Inkassokostnader	7 953	0
Revisionsarvoden extern revisor	38 250	21 000
Fritids och trivselkostnader	0	2 873
Föreningskostnader	1 633	3 173
Förvaltningsarvode enl avtal	51 780	43 820
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	0	3 152
Administration	-7 632	14 549
Konsultkostnader	11 066	43 625
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	**112 919**	**141 344**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	6 597	3 768
Summa	**27 597**	**15 768**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	67 039	35 382
Summa	**67 039**	**35 382**

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 685 691	6 685 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 685 691**	**6 685 691**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 320 548	-2 232 456
Årets avskrivning	-86 776	-88 092
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 407 324**	**-2 320 548**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 278 367**	**4 365 143**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 527 808*	*1 527 808*
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 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 038	150 038
Utgående anskaffningsvärde	**150 038**	**150 038**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-150 038	-150 038
Utgående avskrivning	**-150 038**	**-150 038**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	**1 800**	**1 800**

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 930	12 812
Transaktionskonto	131 839	135 252
Borgo räntekonto	626 456	492 807
Summa	**767 226**	**640 872**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 490	0
Förutbet försäkr premier	7 829	0
Summa	**12 319**	**0**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,45 %	530 646	530 646
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	2 261 294	2 261 294
Summa			**2 791 940**	**2 791 940**
Varav kortfristig del			2 791 940	2 791 940

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	778	20 326
Uppl kostn el	2 146	0
Uppl kostnad Värme	36 527	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 125	0
Uppl kostn räntor	7 793	3 119
Uppl kostnad Sophämtning	1 900	0
Uppl kostnad arvoden	12 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 770	0
Förutbet hyror/avgifter	73 728	73 728
Summa	**157 767**	**97 173**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 675 000	4 675 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Örebro

Adam Borglund Hjalmarsson
Styrelseledamot

Anders Sarbäcken
Ordförande

Anna Brolander
Styrelseledamot

Carl Jesper Rehnberg
Styrelseledamot

Fredrik Ekholm Jonsson
Kassör

Patrik Anshelm
Styrelseledamot

Isabell Brikell
Styrelseledamot

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

Christer Lässman
Internrevisor

CGN Revision
Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

BJPbI-S1ee-B14PbUZryIg

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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

r1xv-L-Hkxg-HyMPZLbBJge

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

r1xv-L-Hkxg-HyMPZLbBJge

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	Christer Lässman
Auktoriserad revisor	Internrevisor

r1xv-L-Hkxg-HyMPZLbBJge