



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svalan i Umeå
716463-7949

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Svalan i Umeå, 716463-7949 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1992 på fastigheten Flyttfågeln 10 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 27 O-T i Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen kommer from 2024-01-01 övergå till K3.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	25	1 914
Samlingslokal	1	

På föreningens fastigheter finns 8 carportar och 20 parkeringsplatser, inklusive 2 gästparkeringar med motorvärmarruttag.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2022 - Avverakt träd på innergård med plan att plantera nya.
- 2022 - Bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar i stål samt bytt lås.
- 2020 - Lagat ett hål i norra takfoten samt åtgärdat tillhörande snörasskydd.
- 2019 - Byte lysrörsarmaturer till LED i trapphus
- 2014 - Renovering av staket och andra träarbeten.
- 2015 - Byte av resterande äldre motorvärmarruttag till moderna temp- och tidsstyrda uttag, samt även tidsstyrning av tvättstuga.
- 2016 - Under året har inget underhåll av betydelse skett.
- 2017 - Byte hänggränna, reparation av en vägg på vinden, omplantering av buskar samt införskaffande av ny julgransbelysning till flaggstången.
- 2018 - Installation av rörelsedetektorer för belysning på vinden. Byte till ledarmatur i trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjad rensning av vinds- och cykelförråd
- Renovering av mindre vattenskada
- Reviderat fastighetsskötavtal

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-31.

Då konstaterades det att det fanns ett underhållsbehov av fläktsystem, laddplatser samt målning av parkeringsplatser.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Plantering av nya träd på innergården
- Installation av laddstolpar för elbil
- Målning av parkering
- Kolla över fläktsystemet

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 919 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten påvisade ett höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% from 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 425000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsens sammansättning

Erik Sehlstedt	ordförande
John-Erik Sjöström	vice ordförande
Linda Kemi	sekreterare
Olle Rova	Ledamot
Bertil Sawert	utsedd av HSB Norr
Bengt-Olov Jonsson	suppleant
Ninni Näs	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Sehlstedt, Linda Kemi, Olle Rova samt Bengt-Olov Jonsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Sehlstedt, Linda Kemi samt John-Erik Sjöström, två i förening.

Revisorer har varit Lars Berggren med Adrian Bergström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Solveig Jonsson.

Vicevärd har varit Jari Prosi.

Föreningens fullmäktige representant är Erik Sehlstedt, nu vald fullmäktige och Linda Kemi som ersättare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar varav 14 röstberättigade. Stämman beslutade att anta nya normalstadgar i första läsning.

En extra stämma avhölls 2023-10-09 gällande antagande av nya normalstadgar i andra läsning. Stämman beslutade att i andra läsning anta nya normalstadgar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Svalan äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 28 798 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris under 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 472 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 28 798 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (40). HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 875	1 777	1 755	1 773	1 785
Resultat efter fin.poster i tkr	295	-154	426	426	370
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	951	875	875	875	875
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	97	94			
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	538	500	452	402	433
Energikostnad, kr/m2 totalyta	250	242			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 570	5 092	5 223	5 395	5 486
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 570	5 227			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	0,7	0,8	1	1
Räntekänslighet i %	5	6			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	2 197	1 924	1 952	1 777	1 660
Soliditet i %	43,3	39,2	39,2	37	35
Sparande, kr/m2 totalyta	289	289	350	388	369

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 747 268 kr. Under året har föreningen amorterat 1 258 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 137 006	3 780 941	1 911 301	-156 182
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-156 182	156 182
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		425 000	-425 000	
Årets resultat				295 393
Vid årets slut	1 137 006	4 205 941	1 330 119	295 393

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 330 119
Årets resultat	295 393
Totalt att disponera	1 625 512

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 625 513**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 875 219	1 777 434
Övriga rörelseintäkter	3	-12	-20
Summa rörelseintäkter		1 875 207	1 777 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 038 141	-1 450 003
Övriga externa kostnader	5	-25 217	-27 361
Personalkostnader	6	-112 135	-103 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-257 313	-257 313
Summa rörelsekostnader		-1 432 806	-1 838 232
Rörelseresultat		442 401	-60 818
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		17 535	-27 300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 094	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-172 637	-66 216
Summa finansiella poster		-147 008	-93 412
Resultat efter finansiella poster		295 393	-154 230
Resultat före skatt		295 393	-154 230
Aktuell skatt		-	-1 952
Årets resultat	10	295 393	-156 182

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	12 966 603	13 223 916
		12 966 603	13 223 916
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	2 716 735	2 519 200
		2 716 735	2 519 200
Summa anläggningstillgångar		15 683 338	15 743 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 416
Övriga fordringar	13	385 043	511 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 154	10 098
		421 197	523 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>		-	750 000
<i>Kassa och bank</i>		5 975	16
Summa omsättningstillgångar		427 172	1 273 568
SUMMA TILLGÅNGAR		16 110 510	17 016 684

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 137 006	1 137 006
Yttre underhållsfond	15	4 205 941	3 780 941
		<u>5 342 947</u>	<u>4 917 947</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 330 119	1 911 301
Årets resultat		295 393	-156 182
		<u>1 625 512</u>	<u>1 755 119</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 968 459	6 673 066
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	3 699 500
	16,21	-	3 699 500
		<u>-</u>	<u>3 699 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 747 268	6 305 768
Leverantörsskulder		56 611	25 374
Aktuell skatteskuld		5 379	5 883
Fond för inre underhåll	18	9 893	9 893
Övriga skulder	19	11 000	8 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	311 900	288 236
		<u>9 142 051</u>	<u>6 644 118</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 110 510	17 016 684

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	442 401	-60 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 313	257 313
	699 714	196 495
Erhållen ränta	8 094	104
Erlagd ränta	-165 046	-66 788
Betald skatt		-1 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 762	127 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 327	18 603
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	48 842	11 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	568 277	158 202
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-180 000	-180 000
Kortfristig placering	750 000	-750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	570 000	-930 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 258 000	-258 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 258 000	-258 000
Årets kassaflöde	-119 723	-1 029 798
Likvida medel vid årets början	509 569	1 539 367
Likvida medel vid årets slut	389 846	509 569
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	5 975	16
Avräkning HSB Norr ek för	383 871	509 553
	389 846	509 569

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BRNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallsdatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh. för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 714 071 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 758 624	1 674 888
Hysesintäkter	50 376	47 358
Intäkter el	61 483	44 586
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 736	10 629
	<u>1 875 219</u>	<u>1 777 461</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-27
	<u>1 875 219</u>	<u>1 777 434</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter, öresavrundning	-12	-20
	<u>-12</u>	<u>-20</u>

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	135 534	131 205
Snöröjning och halkbekämpning	64 469	42 210
Reparationer	89 251	108 471
Periodiskt underhåll		467 093
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	142 261	152 252
Uppvärmning	235 396	218 758
Vatten	100 586	93 022
Renhållning	41 799	33 270
Förvaltningskostnader	95 525	94 308
Försäkringar	22 923	21 212
Fastighetsskatt/avgift	39 725	37 975
Kommunikation och media		
Datakommunikation	46 875	28 125
Kabel-TV	16 118	15 149
Övriga driftskostnader	7 678	6 953
	<u>1 038 140</u>	<u>1 450 003</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		36 625
Utfört underhåll huskropp utvändigt		386 150
Utfört underhåll installationer		44 318
	<u>-</u>	<u>467 093</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	9 356	
Telefon och porto mm	1 957	1 731
Resekostnader	150	
Risk- och bankkostnader	598	4 072
Bolagsverket, gåvor	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 356	20 758
	25 217	27 361

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	60 984	54 262
Vicevärd	22 380	22 380
Bilersättningar	52	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Övriga personalkostnader	3 982	2 540
Sociala kostnader	20 737	22 009
Utbildning		-1 536
	112 135	103 555

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	257 313	257 313
	257 313	257 313

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto		160
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	7 963	-
Övriga ränteintäkter	131	-56
	8 094	104

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	172 637	66 216
	172 637	66 216

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	295 393	-156 182
Reservering till yttre underhållsfond	-425 000	-412 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		467 093
+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll	-129 607	-101 089

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 443 200	21 443 200
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	21 443 200	21 443 200
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 834 884	-8 577 572
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-257 313	-257 313
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 092 197	-8 834 885
Bokfört värde byggnader	12 351 003	12 608 315
Bokfört värde mark	615 600	615 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 966 603	13 223 915
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1992)	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	221 235	203 700
Fonder Nordea	2 495 000	2 315 000
	2 716 735	2 519 200

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	383 871	509 553
Skattekonto	1 172	1 485
	385 043	511 038

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	6 250	6 250
Kabel-TV	4 211	3 848
Fastighetsförsäkring	25 693	-
	36 154	10 098

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 780 941	3 836 034
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	425 000	412 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-467 093
Fondbehållning vid årets slut	4 205 941	3 780 941

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek, 399645	2024-09-30	0,75	3 699 500	3 797 500
Nordea, 39758342002	2024-03-21	4,62	5 047 768	6 207 768
Totala skulder på bokslutsdagen			8 747 268	10 005 268
Nästa års amortering			-258 000	-258 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 032 000	-1 032 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 457 268	8 715 268
Totala skulder på bokslutsdagen			8 747 268	10 005 268
Avgår kortfristig del			-8 747 268	-6 305 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	3 699 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	258 000	258 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 489 268	6 047 768
	8 747 268	6 305 768

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	9 893	9 893
Vid årets slut	9 893	9 893

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	559	1 429
Upplupna arbetsgivaravgifter	586	1 497
Momsskuld	-	5 498
Övriga kortfristiga skulder	9 375	-
Påminnelser/överlåtelser till HSB	480	540
	11 000	8 964

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	7 126	-466
Förutbetalda avgifter/hyror	157 017	139 788
BoRevision	11 500	11 140
El	50 779	61 350
Fjärrvärme	34 628	32 137
Vatten	27 075	22 880
Renhållning	8 633	6 969
Snöröjning	15 142	14 438
	311 900	288 236

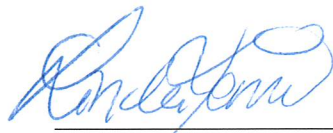
Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	21 113 000	21 113 000
Eget förvar	6 333 900	6 333 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 779 100	14 779 100
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

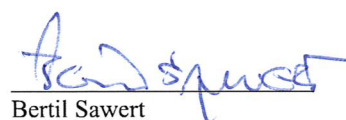
Umeå 2024-05-12


Erik Sehlstedt


Linda Kemi


John-Erik Sjöström


Olle Rova


Bertil Sawert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15


Lars Berggren
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svalan i Umeå, org.nr 716463-7949.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svalan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svalan i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 15/5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Berggren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.