

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Svalan
Org nr: 717600-2256



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svalan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är -467 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -22 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 54:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 65 bostadsrättslägenheter uppförda, varav 4st består av en lägenhet plus en uthyrningsdel. Dessutom finns två hyreslägenheter. Totalt finns det 71 lägenheter i föreningen. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Bredmangatan 4 A-D i Luthagen, Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
46	16	5	1	3	71

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
2	0

Total tomtarea 3 441 m²

Bostäder hyresrätt 44 m²

Bostäder bostadsrätt 3 119 m²

Total bostadsarea¹ 3 163 m²

Årets taxeringsvärde 54 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 000 000 kr

¹ Ytan är korrigerad enligt senaste taxeringsbeslut.
Total bostadsarea – korrigerats från 3 119 m², till 3 163 m².

Riksbyggs kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Bredbandsbolaget	Bredband
ComHem	Kabel-TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2020. Årlig avsättning är beräknad till 350-400 tkr för de närmaste 30 åren. 400 tkr har satts av i underhåll. Bedömda underhållsåtgärder för de närmsta 10 åren är 4 020 tkr, ca 400 tkr/år. Denna kostnad är grovt skattad och kan variera utifrån om utbyte är nödvändigt eller om det helt delvis går att utföra s.k. relining.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1989-1990
Fönsterreparation	1989-1990
Balkongrenovering	1989-1990
Tak	1989-1990
Elrenovering	2001
Stamrenovering	2001
Nya tvättmaskiner	2011
Torktumlare	2013
Avloppsstamspolning	2014
Ny tvättmaskin	2016
Fastsättning radiatorer	2016
Putslagning av fasaden	2016
Fönster och balkongbyte	2016
Renovering av balkongplattor	2016
Målning av takdetaljer	2016
Renovering entrédörrar samt installation av kodlås	2016
Byte av stuprör	2016
Montering av torktumlare	2017
Renovering tvättstuga	2018
Stamspolning	2019
Upprustning av trädgård/gård	2019
Renovering hobbyrum	2019
Renovering av dörrar	2019
Cykelforråd, nya cykelställ	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmeväxlare	43 750
Puts och fasadjobb	71 630

Övriga förbättringar och åtgärder – 2020

- Renovering av källargångar/trappuppgångar,
- Förbättring uteplats
- Nya trädgårdsmöbler
- Målning staket
- Ny grindstolpe
- Markarbete sopstationer och plattor
- Takförbättring

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arild Husby	Ordförande	2021
Ella Fagerström	Vice ordförande	2021
Gerd Andersson	Sekreterare	2021
Anders Heilborn	Ledamot	2021
Arvid Gynnå	Ledamot	2021
Fanny Maxeby	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Gildebrand, <i>avgått pga. flytt 2021-01</i>	Suppleant	2021
Henrik Patton	Suppleant	2021
Magnus Gustafsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Revision	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caj Nyman	2021
Eva Stensson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Tidigare år har föreningens fastighet inte varit uppdelad på byggnader respektive mark. Eftersom mark inte får skrivas av har marken nu redovisats separat. Värde är fördelat enligt samma förhållande som taxeringsvärdet är fördelat mellan mark respektive byggnad. Efter årets avskrivning är byggnaden fullt avskriven.

Putsning och målning av källargång/trappuppgång, förbättring uteplats, nya trädgårdsmöbler, målning staket, ny grindstolpe, markarbete sopstationer och plattor, takförbättring

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från januari 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

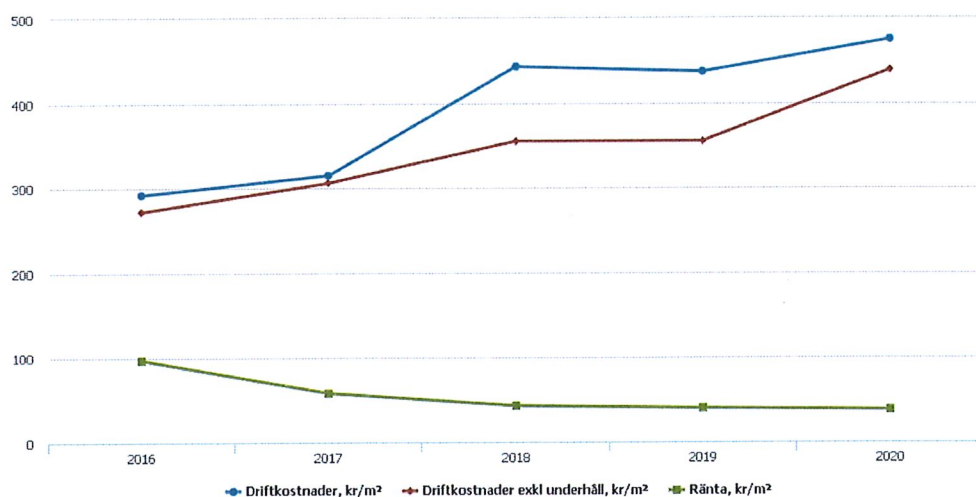
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Bostadsytan har korrigerats, se sidan 4. Detta påverkar beräkningen av vissa nyckeltal detta år.

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 986	1 959	1 980	1 970	1 934
Resultat efter finansiella poster	-467	-322	-375	52	14
Årets resultat	-467	-322	-375	52	14
Resultat exklusive avskrivningar	-22	130	77	505	466
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-422	-191	-1 109	336	349
Balansomslutning	13 578	14 236	15 149	16 050	19 630
Soliditet %	36	38	37	37	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	12	92	115	261	118
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	78	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	605	605	596	596
Driftkostnader, kr/m ²	475	437	443	315	292
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	439	355	355	306	272
Ränta, kr/m ²	38	40	43	58	97
Underhållsfond, kr/m ²	933	855	644	266	219
Lån, kr/m ²	2 569	2 680	2 792	3 078	4 023

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 825 858	477 092	2 665 834	-3 249 011	-321 817
Disposition enl. årsstämmobeslut				-321 817	321 817
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-115 380	115 380	
Årets resultat					-466 886
Vid årets slut	5 825 858	477 092	2 950 454	-3 855 448	-466 886

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 570 829
Årets resultat	-466 886
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 380
Summa	-4 322 335

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 322 335**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 986 352	1 959 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 355	12 240
Summa rörelseintäkter		2 004 707	1 971 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 502 513	-1 363 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 935	-272 774
Personalkostnader	Not 6	-83 452	-78 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-444 696	-451 971
Summa rörelsekostnader		-2 350 595	-2 167 146
Rörelseresultat		-345 888	-195 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-121 035	-126 284
Summa finansiella poster		-120 998	-126 273
Resultat efter finansiella poster		-466 886	-321 817
Årets resultat		-466 886	-321 817

4p

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 012 183	13 439 256
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	12 580	30 204
Summa materiella anläggningstillgångar		13 024 763	13 469 459
Summa anläggningstillgångar		13 024 763	13 469 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25 900	25 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	188 202	84 757
Summa kortfristiga fordringar		214 102	110 657
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	339 137	656 050
Summa kassa och bank		339 137	656 050
Summa omsättningstillgångar		553 239	766 707
Summa tillgångar		13 578 002	14 236 166

P

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 302 950	6 302 950
Fond för yttre underhåll		2 950 454	2 665 834
Summa bundet eget kapital		9 253 404	8 968 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 855 449	-3 249 011
Årets resultat		-466 886	-321 817
Summa fritt eget kapital		-4 322 335	-3 570 829
Summa eget kapital		4 931 069	5 397 955
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 176 980	8 002 007
Summa långfristiga skulder		4 176 980	8 002 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 950 027	357 040
Leverantörsskulder	Not 16	148 280	150 180
Skatteskulder	Not 17	8 694	6 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	362 952	322 601
Summa kortfristiga skulder		4 469 953	836 204
Summa eget kapital och skulder		13 578 002	14 236 166

Handwritten signature

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tvättmaskiner och torktumlare	Linjär	10
Renovering	Linjär	50
Stamrenovering	Linjär	50
Fönster och balkongbyte	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 860 132	1 860 132
Hyrer, bostäder	79 200	79 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-26 400
Elavgifter	47 020	46 429
Summa nettoomsättning	1 986 352	1 959 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	16 744	11 345
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-5
Övriga rörelseintäkter	1 069	540
Summa övriga rörelseintäkter	18 355	12 240

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-115 380	-257 493
Reparationer	-204 968	-86 829
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 317	-100 521
Försäkringspremier	-52 579	-57 791
Kabel- och digital-TV	-146 363	-81 636
Pcb/Radonsanering	-549	-8 500
Systematiskt brandskyddsarbete ²	0	-30 525
Obligatoriska besiktningar, <i>OVK</i>	0	-2 520
Snö- och halkbekämpning	-3 687	-15 661
Statuskontroll	-6 100	0
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-71 696 ³	-22 542
Vatten	-174 688	-98 873
Fastighetsel	-61 584	-57 621
Uppvärmning	-453 352	-469 042
Sophantering och återvinning	-65 051	-69 213
Underhållsplanering	-21 025	0
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel – inklusive Container städdag</i>	-21 172	-4 824
Summa driftskostnader	-1 502 513	-1 363 590

² Fg år brandskyddsutrustning och brandskyddskontroll - sotning

³ Differens beror på inköp av möbler

2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-263 061	-236 374
Arvode, yrkesrevisorer	-23 063	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-12 533	-5 692
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 764	-10 698
Representation	-2 734	-3 072
Kontorsmateriel	-110	-298
Telefon och porto	-110	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-60
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 780
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-319 935	-272 774

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	0
Sociala kostnader	-19 952	-18 810
Summa personalkostnader	-83 452	-78 810

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-16 566	-23 840
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 623	-17 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-444 696	-451 971

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	11

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-120 966	-126 284
Övriga räntekostnader	-69	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-121 035	-126 284

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 107 300	1 192 000
Tillkommande utgifter	19 105 324	19 105 324
	20 212 624	20 297 324
Årets omklassificering från byggnad till mark		
Mark	84 700	0
	84 700	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 297 324	20 297 324

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 090 734	-1 066 894
Tillkommande utgifter	-5 767 334	-5 356 828
	-6 858 068	-6 423 722

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-16 566	-23 840
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 506	-410 506
	-504 577	-434 346

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	101 266
Mark ⁴	84 700	
Tillkommande utgifter	12 927 483	13 337 990

Taxeringsvärden

Bostäder	54 000 000	54 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	54 000 000	54 000 000
varav byggnader	28 000 000	28 000 000
varav mark	26 000 000	26 000 000

⁴ Tidigare år har föreningens fastighet inte varit uppdelad på byggnader respektive mark. Eftersom mark inte får skrivas av har marken nu redovisats separat. Värdet är fördelat enligt samma förhållande som taxeringsvärdet är fördelat mellan mark respektive byggnad.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 881	314 881
Installationer	102 080	102 080
	416 961	416 961
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 961	416 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-284 678	-267 053
Installationer	-102 080	-102 080
	-386 758	-369 133
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 623	-17 625
	-17 623	-17 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	12 580	30 204
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 580	30 204
Varav		
Inventarier och verktyg	12 580	30 204

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	25 900	25 900
Summa övriga fordringar	25 900	25 900

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 848	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 052	52 579
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 207	0
Förutbetald vattenavgift	15 498	0
Förutbetald renhållning	4 426	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 171	32 178
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 202	84 757

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	339 137	656 050
Summa kassa och bank	339 137	656 050

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 127 007	8 359 047
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 000	-357 040
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 835 027	
Långfristig skuld vid årets slut	4 176 980	8 002 007

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,09%	2021-06-01	3 631 398,00	0,00	87 504,00	3 543 894,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-04	310 669,00	0,00	19 536,00	291 133,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-04-30	927 431,00	0,00	50 000,00	877 431,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-10-30	350 554,00	0,00	30 000,00	320 554,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-10-30	1 265 870,00	0,00	30 000,00	1 235 870,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-07-30	1 873 125,00	0,00	15 000,00	1 858 125,00
Summa			8 359 047,00	0,00	232 040,00	8 127 007,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	148 280	150 180
Summa leverantörsskulder	148 280	150 180

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	104 317	100 521
Debiterad preliminärskatt	-95 623	-94 138
Summa skatteskulder	8 694	6 383

7

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	10 766	12 165
Upplupna elkostnader	4 677	5 706
Upplupna värmekostnader	57 192	59 448
Upplupna revisionsarvoden	19 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 104	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 361	152 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 952	322 601

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 276 500	14 276 500

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

A

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2021-05-04
Ort och datum

Arild Husby
Arild Husby

Ella Fagerström
Ella Fagerström

Gerd Andersson
Gerd Andersson

Anders Heilborn
Anders Heilborn

Aryd Gynna
Aryd Gynna

Fanny Maxeby
Fanny Maxeby

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-19

Bo Revision

Niclas Wärenfeldt
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svalan, org.nr. 717600-2256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-05-25 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 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, förfälskning, 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.

P

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 19/5-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Svalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Svalan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

