



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Svalan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Svalan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KV FLYTTFÅGELN 10	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 914
8	Carports	0
20	P-platser, varav 2 gästparkeringar med motorvärmarruttag	0
Totalt 53 objekt		1 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 19 st 3 rok, 3 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Sehlstedt	Ordförande	2019-06-13
John-Erik Sjöström	Ledamot	2011-05-01
Bertil Sawert	HSBILedamot	2012-05-30
Linda Kemi	Ledamot	2021-06-05
Emil Palm	Ledamot	2024-06-20
Ninni Näs	Suppleant	2022-06-26

Föreningens vicevärd är Jari Prosi.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Sehlstedt, John-Erik Sjöström och Ninni Näs.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Kemi, Erik Sehlstedt, Emil Palm samt vicevärd Jari Prosi.

Revisorer har varit: Lars Berggren med Åsa Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Solvig Jonsson (sammanställande) samt Eva Miriam Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 20 medlemmar varav 15 röstberättigade.

Tre motioner inkom till stämman:

- Motion 1: Information om skyddsrum. Styrelsen föreslår anslag av skyddsrumskarta. Stämman anser enhälligt motionen besvarad.
- Motion 2: Kontaktuppgifter till grannar. Styrelsen visar hur man kan hitta medlemsförteckningen och hänvisar till att andra personliga uppgifter inte kan lämnas ut enligt GDPR. Stämman anser enhälligt motionen besvarad.
- Motion 3: Hjärtstartare. Styrelsen föreslår motionären att driva frågan med ideell organisation som samarbetar med privatpersoner. Stämman anser motionen besvarad, en röst motsätter sig beslutet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är aktuell och uppdateras löpande. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-01. Då konstaterades en hänggränna som lossnat (åtgärdat). Två takpannor trasiga och krökt snörasskydd på norra taket (åtgärdat). Skada på utstickande undertak norra sidan (åtgärd planerad våren 2025). Stillastående fläktsystem pga. okvitterat larm (åtgärdat).

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Planterat nya träd på gården
- Bytt ventilationsaggregat i båda byggnader med uppgraderad cirkulationspump
- Genomgång av undercentralen
- Besiktning av lekplats
- Besiktning av ventilation
- Åtgärd av felande hiss



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Avverkat träd på innergården, bytt säkerhetsdörrar i stål samt bytt lås
2020	Lagat ett hål i norra takfoten samt åtgärdat tillhörande snörasskydd
2019	Byte lysrörsarmaturer till LED i trapphus
2018	Installation av rörelsedetektorer för belysning på vinden. Byte till led-armatur i trapphus
2017	Byte hänggränna, rep av en vägg på vinden, omplantering av buskar och införskaffande av julgransbelysning till flaggstången
2015	Byte av resterande äldre motorvärmarruttag till moderna temp- och tidsstyrda uttag, samt även tidsstyrning av tvättstuga
2014	Renovering av staket och andra träarbeten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Enklare målningsarbete.
- Bestrykning av takplåtar.
- Översyn häng- och stuprännor.
- Åtgärder i tvättstuga.
- OVK-besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Svalan äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 30 025 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 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 6,0 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 15 727 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 30 025 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 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	340	289	289	350	388
Skuldsättning, kr/kvm	4 435	4 570	5 092	5 223	5 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 435	4 570	5 227	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	250	250	242	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	951	875	875	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 985	1 875	1 777	1 755	1 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-719	295	-154	426	426
Soliditet, %	41	43	39	39	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på underhåll av ventilationen. Kostnaden för detta bokas mot underhållsfonden och belastar därmed inte det balanserade resultatet. Årets kassaflöde är också positivt med 386 180 kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 137 006	0	0	1 137 006
Underhållsfond, kr	4 205 941	0	-762 438	3 443 503
S:a bundet eget kapital, kr	5 342 947	0	-762 438	4 580 509
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 330 119	295 393	762 438	2 387 950
Årets resultat, kr	295 393	-295 393	-718 786	-718 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 625 512	0	43 652	1 669 164
S:a eget kapital, kr	6 968 459	0	-718 786	6 249 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 111 438 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 625 512
Årets resultat, kr	-718 786
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 111 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 669 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 669 164
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 985 198	1 875 207
Summa Rörelseintäkter		1 985 198	1 875 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 209 767	-1 008 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 008	-58 507
Personalkostnader	Not 5	-105 148	-108 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 313	-257 313
Summa Rörelsekostnader		-2 604 235	-1 432 806
Rörelseresultat		-619 037	442 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	160 486	25 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-260 236	-172 637
Summa Finansiella poster		-99 750	-147 008
Resultat efter finansiella poster		-718 786	295 393
Resultat före skatt		-718 786	295 393
Årets resultat		-718 786	295 393

N

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 12 709 291	12 966 603
Summa Materiella anläggningstillgångar	12 709 291	12 966 603
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 1 858 632	2 716 735
Summa Finansiella anläggningstillgångar	1 858 632	2 716 735
Summa Anläggningstillgångar	14 567 923	15 683 338
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10 772 598	385 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 37 568	36 154
Summa Kortfristiga fordringar	810 166	421 197
Kassa och bank		
Kassa och bank	4 528	5 975
Summa Kassa och bank	4 528	5 975
Summa Omsättningstillgångar	814 694	427 172
Summa Tillgångar	15 382 617	16 110 510



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 137 006	1 137 006
Fond för yttre underhåll	3 443 503	4 205 941
Summa Bundet eget kapital	4 580 509	5 342 947

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 387 950	1 330 119
Årets resultat	-718 786	295 393
Summa Fritt eget kapital	1 669 164	1 625 512

Summa Eget kapital

6 249 673 6 968 459

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 503 500	0
Summa Långfristiga skulder		3 503 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 985 768	8 747 268
Leverantörsskulder		310 039	56 611
Skatteskulder		2 459	5 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	20 879	21 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	310 299	311 726
Summa Kortfristiga skulder		5 629 444	9 142 051

Summa Skulder

9 132 944 9 142 051

Summa Eget kapital och skulder

15 382 617 16 110 510

✓

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-619 037	442 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 313	257 313
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	257 313	257 313
Erhållen ränta	1 930	8 094
Erlagd ränta	-264 444	-165 045
Övriga poster	158 556	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-465 682	542 763
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 343	-23 327
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	253 102	48 841
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	251 758	25 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 923	568 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	858 103	-180 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	858 103	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-258 000	-1 258 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 000	-1 258 000
Årets kassaflöde	386 180	-869 722
Likvida medel vid årets början	389 846	1 259 569
Likvida medel vid årets slut	776 025	389 846



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3525 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-170 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	1 846 608	1 758 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 874	61 483
	Hyror garage och parkeringsplatser	56 256	51 936
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	3 913	4 724
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 987 851	1 877 967
	Hysesbortfall	-2 653	-2 760
	<i>Summa</i>	-2 653	-2 760
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 985 198	1 875 207

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

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-123 362	-135 535
	Snö och halk-bekämpning	-61 738	-64 469
	Reparationer	-109 628	-89 251
	Planerat underhåll	-1 111 438	0
	Försäkringsskador	-67 617	0
	El	-115 135	-142 261
	Uppvärmning	-252 318	-235 396
	Vatten	-111 724	-100 586
	Sophämtning	-67 636	-41 799
	Fastighetsförsäkring	-25 693	-22 923
	Kabel-TV och bredband	-45 150	-62 993
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 750	-39 725
	Förvaltningsavtalskostnader	-77 577	-73 896
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 209 767	-1 008 833

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-9 356
	Administrationskostnader	-388	-1 763
	Extern revision	-12 875	-11 360
	Medlemsavgifter	-11 500	-11 500
	Föreningsverksamhet	-3 532	-5 588
	Övriga förvaltningskostnader	-3 712	-18 940
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 008	-58 507

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-54 384
	Revisionsarvode	-4 100	-4 000
	Övriga arvoden	-79 612	-6 652
	Vicevärdsarvode	0	-22 380
	Sociala avgifter	-21 436	-20 737
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 148	-108 153
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	7 962
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	160 486	17 666
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	160 486	25 628
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-260 109	-172 637
	Övriga räntekostnader	-127	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-260 236	-172 637



Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 443 200	21 443 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	615 600	615 600
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	22 058 800	22 058 800
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 092 197	-8 834 884
	Årets avskrivningar	-257 313	-257 313
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 349 509	-9 092 197
	Utgående redovisat värde	12 709 291	12 966 603
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	34 000 000	34 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 113 000	21 113 000
	Varav i eget förvar	-211 130	-211 130
	Ställda säkerheter	20 901 870	20 901 870
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB vind	221 235	221 235
	Fonder Nordea	1 636 897	2 495 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 858 632	2 716 735
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	771 497	383 871
	Skattekonto	1 101	1 172
	Summa Övriga fordringar	772 598	385 043
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	26 646	25 693
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 922	10 461
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 568	36 154

M

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,07%	2025-06-25	4 887 768	160 000
Stadshypotek	2,69%	2027-09-30	3 601 500	98 000
			8 489 268	258 000

Långfristig del	3 503 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	98 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 887 768
Kortfristig del	4 985 768
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	258 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 032 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	36	0
Källskatt	1 145	1 145
Inre fond	9 893	9 893
Övriga kortfristiga skulder	9 805	10 029
<i>Summa Övriga skulder</i>	20 879	21 067

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

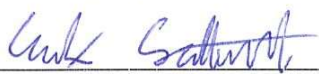
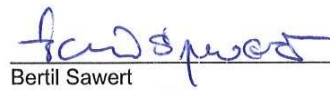
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	164 423	156 843
Upplupna räntekostnader	2 918	7 126
Övriga upplupna kostnader	142 958	147 757
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	310 299	311 726

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 kommer föreningen att byta regelverk från K2 till K3.



Umeå 2025-05-07


Erik Sehlstedt
John-Erik Sjöström
Bertil Sawert
Linda Kemi
Emil Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-14


Lars Bergren
Av föreningen vald revisor
Pia Andersson
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 2024 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 revisorssed 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:

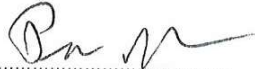
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 250514


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Berggren
Av föreningen vald revisor