

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsförening Backsvalan
Org nr: 7696139067



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Backsvalan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2006-02-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-26.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största del beror på ökade intäkter i form av årsavgifter samt hyra för parkeringsplats.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 165% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 621 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 7 radhus med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 2-80, 224 79 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	21
4 rum och kök	19

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	17	Var av 7 är utrustade med laddstation
Antal p-platser	5	
Antal carport	18	Var av 11 är utrustade med laddstation
Total tomtarea	7 933 m ²	
Total bostadsarea	3 300 m ²	
Årets taxeringsvärde	80 264 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	80 264 000 kr	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen tillsammans med Brf Hussvalan och Brf Lärkan. Föreningens andel är 39,7 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, fjärrvärme, vatten, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal samt parkeringsplatser inom området

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 47 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 645 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 195 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 645 tkr (195 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fasad	2015
Rensning av ventilation	2018
Målning	2019
Spaljéer	2019
Förrådsdörrar	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kanalrensning och injustering av ventilation	81 075

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Andersson	Ordförande	2023
Vesna Sehovac	Ledamot	2023
Per Fryking	Ledamot	2023
Violeta Ellmer	Ledamot	2023
Viktor Norbäck	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sergey Smirnov	Suppleant	2023
Theis Hasselgaard	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Kerstin Ask	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henning Petzka	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Antius	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat 10 nya laddstationer för bilar.

Samfällighet Rügen som fakturerar föreningen för värme och vatten har under året satt i gång individuell mätning och debitering av dessa kostnader. Tidigare har föreningen blivit fakturerade enligt andelstal i samfälligheten. Detta innebär att föreningen numera blir debiterade i efterskott gällande dessa kostnader.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2023-01-01.

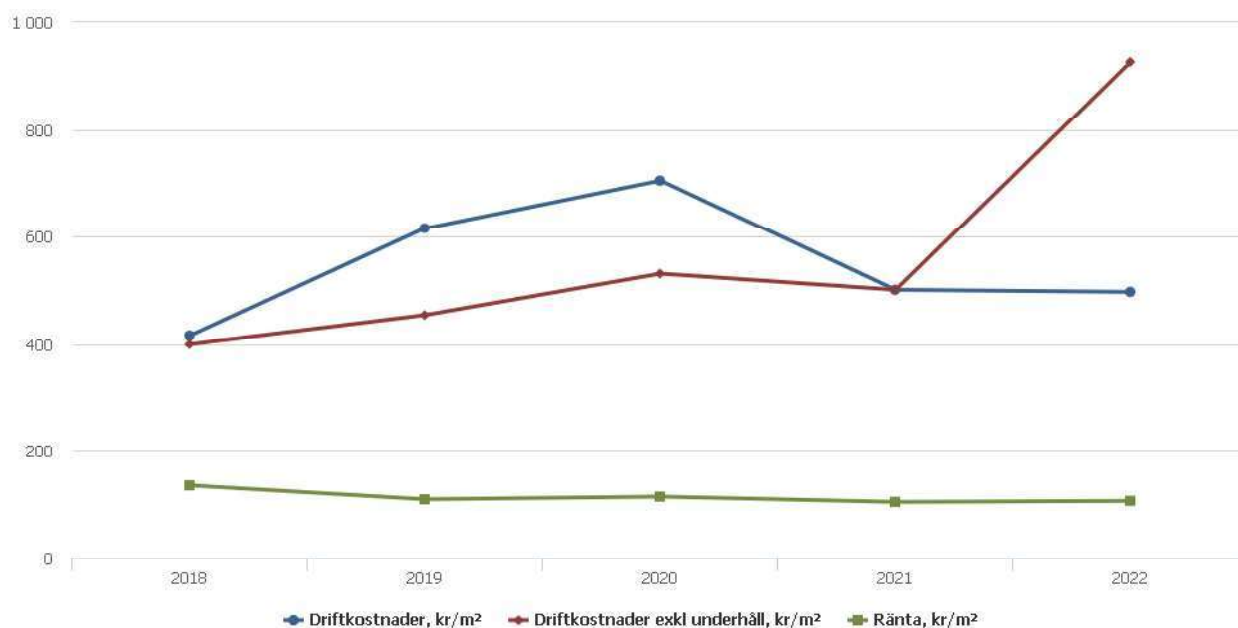
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 816	2 680	2 625	2 585	2 622
Resultat efter finansiella poster	-63	-211	-930	-618	-121
Årets resultat	-63	-211	-930	-618	-121
Resultat exkl. avskrivningar	621	462	-279	33	541
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-24	-183	-924	-298	193
Soliditet %	61	61	61	62	61
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	11	8	9	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	116	165	83	62	134
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	763	748	733	745
Driftkostnader, kr/m ²	497	501	705	616	416
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	473	501	531	454	400
Ränta, kr/m ²	107	105	115	110	136
Underhållsfond, kr/m ²	925	754	558	537	600
Lån, kr/m ²	9 657	9 760	9 854	9 615	9 859
Skuldkvot %	10,68	11,49	11,83	11,73	12,36

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 840 000	2 487 301	-2 196 792	-210 533
Disposition enl. årsstämmobeslut			-210 533	210 533
Reservering underhållsfond		645 000	-645 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 075	81 075	
Årets resultat				-63 405
Vid årets slut	50 840 000	3 051 226	-2 971 250	-63 405

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 407 325
Årets resultat	-63 405
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-645 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 075
Summa	-3 034 655

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 034 655**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 816 377	2 680 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 659	122 673
Summa rörelseintäkter		2 984 036	2 802 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 640 934	-1 652 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 696	-236 035
Personalkostnader	Not 6	-91 987	-93 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-684 265	-672 583
Summa rörelsekostnader		-2 699 882	-2 654 926
Rörelseresultat		284 154	147 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 263	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-351 821	-358 577
Summa finansiella poster		-347 558	-358 479
Resultat efter finansiella poster		-63 405	-210 533
Årets resultat		-63 405	-210 533

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 950 645	82 580 741
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	312 257	254 927
Summa materiella anläggningstillgångar		82 262 902	82 835 668
Summa anläggningstillgångar		82 262 902	82 835 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-573	-573
Övriga fordringar	Not 12	1 180	1 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 166	199 034
Summa kortfristiga fordringar		168 773	199 623
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	743 529	544 717
Summa kassa och bank		743 529	544 717
Summa omsättningstillgångar		912 302	744 340
Summa tillgångar		83 175 205	83 580 008



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 840 000	50 840 000
Fond för yttre underhåll		3 051 226	2 487 301
Summa bundet eget kapital		53 891 226	53 327 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 971 250	-2 196 792
Årets resultat		-63 405	-210 533
Summa fritt eget kapital		-3 034 655	-2 407 325
Summa eget kapital		50 856 571	50 919 976
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 174 029	23 314 416
Summa långfristiga skulder		24 174 029	23 314 416
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 693 774	8 893 633
Leverantörsskulder		62 668	31 556
Skatteskulder		21 125	52 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	367 038	367 868
Summa kortfristiga skulder		8 144 605	9 345 616
Summa eget kapital och skulder		83 175 205	83 580 008

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-63 405	-210 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	684 265	672 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 861	462 050
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	30 850	-39 291
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 152	-321 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	650 558	101 221
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	269 118
Investeringar i inventarier	-111 500	-254 927
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 500	14 191
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-340 246	-309 117
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 246	-309 117
Årets kassaflöde	198 812	-193 705
Likvidamedel vid årets början	544 717	738 422
Likvidamedel vid årets slut	743 529	544 717
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Laddstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 592 924	2 517 516
Hyror, garage	82 400	80 650
Hyror, p-platser	105 864	83 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 200	-2 581
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-1 050
Elavgifter	40 889	1 864
Summa nettoomsättning	2 816 377	2 680 199

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	114 240	114 240
Övriga ersättningar*	28 417	8 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	25 008	360
Summa övriga rörelseintäkter	167 659	122 673

*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-81 075	0
Reparationer	-47 032	-102 984
Fastighetsavgift	-354 960	-340 960
Samfällighetsavgifter	-512 200	-611 470
Försäkringspremier	-45 467	-43 749
Kabel- och digital-TV	-114 240	-108 815
Obligatoriska besiktningar	-21 250	-5 938
Statuskontroll	-6 925	0
Drift och förbrukning, övrigt	-10 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-968
Vatten	-99 593	-87 650
Fastighetsel	-69 116	-33 396
Hushållsel	-12 663	0
Uppvärmning	-264 613	-315 640
Förvaltningsarvode drift*	-1 800	-1 172
Summa driftskostnader	-1 640 934	-1 652 742

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-210 434	-205 104
IT-kostnader	-941	-791
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 044
Övriga förvaltningskostnader*	-31 195	-954
Kreditupplysningar	-2 373	-2 870
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 184	-11 183
Kontorsmateriel	0	-799
Bankkostnader	-2 520	-2 890
Övriga externa kostnader	-800	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-282 696	-236 035

*Kostnad för gemensam låneupphandling har tidigare år redovisats under "övriga finansiella kostnader" i not 9 denna kostnad redovisas i denna årsredovisning under "övriga förvaltningskostnader" i not 5.

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-2 997
Sociala kostnader	-19 988	-22 369
Summa personalkostnader	-91 987	-93 566

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-646 849	-646 849
Avskrivning Markinventarier	-32 926	-21 244
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 490	-4 490
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-684 265	-672 583

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 008	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	210	30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	69
Övriga ränteintäkter	4	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 263	98

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-351 624	-345 827
Övriga räntekostnader	-197	-129
Övriga finansiella kostnader*	0	-12 621
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-351 821	-358 577

*Kostnad för gemensam låneupphandling som tidigare år redovisats under not 9 redovisas i denna årsredovisning under "övriga förvaltningskostnader" i not 5.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 765 000	74 765 000
Mark	14 025 000	14 025 000
Tillkommande utgifter	44 900	44 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 834 900	88 834 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 196 996	-5 550 146
Tillkommande utgifter	-35 920	-31 430
	-6 232 915	-5 581 576
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-646 849	-646 849
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 490	-4 490
	-651 339	-651 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 884 255	-6 232 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 950 645	82 601 984
Varav		
Byggnader	67 921 155	68 568 004
Mark	14 025 000	14 025 000
Tillkommande utgifter	4 490	8 980
Taxeringsvärden		
Småhus	80 264 000	80 264 000
Totalt taxeringsvärde	80 264 000	80 264 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 544 000</i>	<i>43 544 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 720 000</i>	<i>36 720 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Markinventarier	254 927	0
Årets anskaffningar		
Marinventarier	111 500	254 927
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	366 427	254 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Markinventarier	-21 244	0
	-21 244	0
Årets avskrivningar		
Markinventarier	-32 926	-21 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 170	-21 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 257	233 683
Varav		
Markinventarier	312 257	233 683

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 180	1 162
Summa övriga fordringar	1 180	1 162

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 845	45 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 608	51 513
Förutbetald vattenavgift	0	8 767
Förutbetald uppvärmning	0	31 562
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 040	19 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 685
Förutbetald samfällighetsavgift	45 673	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 166	199 034

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	110 095	9 884
Transaktionskonto	633 435	534 833
Summa kassa och bank	743 529	544 717

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	31 867 803	32 208 049
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-277 103
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 443 774	-8 616 530
Långfristig skuld vid årets slut	24 174 029	23 314 416

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2022-01-12	8 216 530	-8 203 391	13 139	0
SBAB	0,87%	2022-12-08	400 000	-400 000	0	0
SBAB	1,52%	2023-06-08	7 520 881	0	77 107	7 443 774
NORDEA	0,65%	2024-04-17	8 656 750	0	0	8 656 750
NORDEA	0,87%	2025-04-16	7 413 888	0	200 000	7 213 888
SBAB	1,38%	2025-12-11	0	8 603 391	50 000	8 553 391
Summa			32 208 049	0	340 246	31 867 803

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 443 774 kr villkorsändras och 250 000 kr amorteras varför totalt 7 693 774 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 424 029 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 308	22 370
Upplupna räntekostnader	20 091	44 328
Upplupna elkostnader	9 001	3 491
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	72 998	71 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 390	216 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 038	367 868

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 950 000	37 950 000



Styrelsens underskrifter

Lund 2023-

Torbjörn Andersson

Vesna Sehovac

Per Fryking

Viktor Norbäck

Violeta Ellmer

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2023-

Kerstin Ask
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490062370

Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Backsvalan för signering
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-03-31 08:53:06 CEST (+0200) av Charlotte
Andersson (CA)
Färdigställt 2023-04-03 08:03:45 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerande parter

Kerstin Ask (KA)
kerstin.ask@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN INGEGERD ASK"
Signerade 2023-03-31 09:03:48 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2023-04-03 08:03:45 CEST (+0200)

Per Fryking (PF)
fryking@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Henry Fryking"
Signerade 2023-04-02 11:13:19 CEST (+0200)

Torbjörn Andersson (TA)
torbjorn.f.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN ANDERSSON"
Signerade 2023-04-02 10:38:56 CEST (+0200)

Vesna Sehovac (VS)
vesnasehovac@hotmail.com

Viktor Norbäck (VN)
norback25@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557490062370



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Vesna Sehovac"
Signerade 2023-04-02 11:25:18 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Viktor Anton Norbäck"
Signerade 2023-03-31 21:24:12 CEST (+0200)

Violetta Ellmer (VE)
violetta.ellmer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIOLETA ELLMER"
Signerade 2023-04-02 02:02:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsvalan

Org.nr 769613-9067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsvalan för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsvalan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-04-03

Timestamp

2023-04-03T08:03:14.141+02:00

Document ID

tjQbmmA5wXDBVHGgNVIFVW6MCKjmq3gA5sx
hr20SI3k=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 20,6 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.

Bostadsrättsförening Backsvalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Backsvalan 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

