

Brf Sveahov
Org nr 769628-9227

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Sveahov får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 147 (148).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Tobias Gefors	Ledamot (Ordförande)	2024
Nanna Tziola	Ledamot	2024
Ulf Altsjö	Ledamot	2024
Magnus Johansson	Ledamot	2024
Lena Svensson	Ledamot	2024
Gerhard Wennerström	Ledamot	2024
Robert Roslund	Ledamot	2024
Julia Sandblom-Wideman	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jack Jonsson, Olle Hasselblad och Pia Fasth.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2019.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade ett och ett halvt prisbasbelopp (78 750 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Automaten 7 och Automaten 13 i Linköpings kommun.

På föreningens fastigheter finns det två flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 93 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 160 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 212 m². Föreningen disponerar över 66 bilplatser, 5 MC-platser samt två cykel/moped/kanotplatser varav samtliga i garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hiresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Bauser AB	<i>Fastighetsförmedling</i>	nej	49	2024-12-31
Michael Axelsson	<i>Butik</i>	nej	57	2024-11-30
Michael Axelsson	<i>Butik</i>	nej	29	2025-03-31
Emelie Bohman	<i>Skönhetssalong</i>	nej	29	2024-05-31

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning Vasastaden GA:5 och GA:6 avser kör-, gång- och parkeringsytor, plantering (träd), belysning, fördröjningsmagasin med tillhörande ledningar och brunnar samt trafik och gatuskyltar belägna på kvartersgator.

Föreningens andelstalen är för utförande och drift 30 av 100 resp. 30 av 100 avseende GA:5 och 20 av 100 resp. 18 av 100 avseende GA:6.

Gemensamhetsanläggning Automaten GA:5 avser gångyta enligt detaljplan i Vasastaden för kvarteret Automaten och del av kvarteret Alnen.

Föreningens andelstal är 63 av 100.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Vasastaden Samfällighetsförening 1 (717919-3342).

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan. Den sträcker sig t.o.m. år 2031. Fondavsättning avseende det periodiska underhållet görs enligt underhållsplanen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2023 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts med 5,0 %, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 714 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2017 resp.2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (lokaler och garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Crendo för teknisk förvaltning och Top Städ Service i Sverige AB avseende trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har 11 bostadsrätter överlåtit.

Styrelsen har gjort en förlikning med hyresgästen i lokal 4, Skönhetspalatset, som innebär att restskulden på 64 tkr regleras med en avbetalningsplan under hela 2024.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	6 400 422	6 094 168	6 116 430	6 080 818
Resultat efter finansiella poster	kr	-296 536	892 948	1 312 162	1 228 637
Soliditet	%	75	75	74	73
Likviditet	%	150	102	134	106
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	679	647	647	647
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	727			
Skuldsättning per kvm	kr	8 432	8 607	9 050	9 294
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 215	11 447	12 037	12 361
Energikostnad per kvm	kr	80	73	81	76
Räntekänslighet (grundavgift)	%	16,5	17,7	18,6	19,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,4			
Sparande per kvm	kr	188	318	357	347
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,34			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2031.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	145 631 000	96 134 000	1 962 180	2 820 102	892 948
Reservering till yttre fond			716 000	-716 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-48 000	48 000	
Balansering av föregående års resultat				892 948	-892 948
Årets resultat					<u>296 536</u>
Belopp vid årets utgång	145 631 000	96 134 000	2 630 180	3 045 050	296 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 045 050
Årets resultat	-296 536
	<u>2 748 514</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (enl. UH-plan.)	716 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	2 032 514
	<u>2 748 514</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-296 536
Dispositioner	-716 000
	<u>-1 012 536</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 346 180
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 400 422	6 094 168
Summa rörelseintäkter		6 400 422	6 094 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 029 448	-1 758 595
Periodiskt underhåll	5	0	-48 000
Övriga externa kostnader	6	-285 113	-285 375
Arvoden och personalkostnader	7	-103 495	-95 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 088 569	-2 088 569
Summa rörelsekostnader		-4 506 625	-4 275 755
Rörelseresultat		1 893 797	1 818 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 489	13 219
Räntekostnader		-2 256 822	-938 684
Summa finansiella poster		-2 190 333	-925 465
Resultat efter finansiella poster		-296 536	892 948
Årets resultat		-296 536	892 948
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat		-296 536	892 948
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	48 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-716 000	-716 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 012 536	224 948

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	325 144 447	327 233 015
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		325 144 447	327 233 015
Summa anläggningstillgångar		325 144 447	327 233 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		38 974	7 912
Övriga fordringar	10	40 990	40 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 034	141 132
Klientmedel i SHB		1 951 877	3 150 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 181 875	3 339 568
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 551 147	0
<i>Summa kassa och bank</i>		1 551 147	0
Summa omsättningstillgångar		3 733 022	3 339 568
Summa tillgångar		328 877 469	330 572 583

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		241 765 000	241 765 000
Fond för yttre underhåll		2 630 180	1 962 180
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>244 395 180</u>	<u>243 727 180</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 045 050	2 820 102
Årets resultat		-296 536	892 948
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 748 514</u>	<u>3 713 050</u>
Summa eget kapital		247 143 694	247 440 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	27 429 000	27 922 500
Summa långfristiga skulder		<u>27 429 000</u>	<u>27 922 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	52 873 000	54 037 500
Leverantörsskulder		133 850	141 643
Skatteskulder		0	7 700
Övriga skulder	13	27 935	25 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 269 990	997 415
Summa kortfristiga skulder		<u>54 304 775</u>	<u>55 209 853</u>
Summa eget kapital och skulder		328 877 469	330 572 583

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31** **2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 893 797 1 818 414

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 088 569 2 088 569

Erhållen ränta 66 489 13 219

Erlagd ränta -2 256 822 -938 684

1 792 033 2 981 518

Ökning/minskning kundfordringar -1 000 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -46 607 200 718

Ökning/minskning leverantörsskulder -7 793 12 681

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 274 259 304 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten 2 010 892 3 499 212

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 658 000 -4 227 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 658 000 -4 227 500

Årets kassaflöde 352 892 -728 288

Likvida medel vid årets början 3 150 132 3 878 420

Likvida medel vid årets slut 3 503 024 3 150 132

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1	120 år (t.o.m. 2137)
Byggnad 2	120 år (t.o.m. 2138)
Elladdplatser	15 år (t.o.m. 2035)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under året på grund av ökade kostnader beslutat att höja avgiften för samtliga lägenheter med 6 % samt hyrorna för bilplatser med 100 kr från 2024-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 864 632	4 633 020
Hyror lokaler	355 077	330 300
Hyror parkering	806 304	814 368
Vattenavgifter	96 098	80 598
Elavgifter (Laddel)	24 971	5 045
Övriga hyresintäkter	6 000	14 000
Kabel-TV avgifter	245 520	245 520
Övriga hyrestillägg	27 129	30 108
Övrig momspliktig intäkt (Opigo)	0	14 193
Övriga intäkter	34 507	15 634
Brutto	6 460 238	6 182 786
Hyresförluster vakanser lokaler	-31 841	-64 773
Hyresförluster vakanser parkering	-27 975	-18 700
Övriga vakanser hyresförluster	0	-5 144
Summa nettoomsättning	<u>6 400 422</u>	<u>6 094 169</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	335 820	309 117
Reparationer, löpande underhåll	250 416	130 135
Elavgifter	167 681	143 907
Uppvärmning	446 532	407 277
Vatten och avlopp	151 479	146 339
Renhållning	223 071	173 619
Försäkringar	67 572	62 341
Avgift till gemensamhetsanläggning	34 925	31 837
Kabel-TV/Internet	246 332	247 879
Övriga fastighetskostnader	14 250	14 775
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 370	91 370
Summa driftskostnader	<u>2 029 448</u>	<u>1 758 596</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Byte dörrautomatik	0	48 000
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>48 000</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	7 495	0
Kontorsmaterial	3 199	5
Kommunikation	7 263	11 151
Porto	60	52
Revision	36 875	16 600
Föreningsmöten	9 492	2 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	113 895	112 380
Övriga förvaltningskostnader	38 414	7 583
Konsultarvoden	0	72 500
Övriga externa tjänster	68 420	62 604
Summa övriga externa kostnader	<u>285 113</u>	<u>285 375</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 751	72 452
Sociala kostnader	24 744	22 764
Summa arvoden, personalkostnader	<u>103 495</u>	<u>95 216</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 733	12 538
Övriga ränteintäkter	43 756	681
Summa finansiella intäkter	<u>66 489</u>	<u>13 219</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	249 247 197	249 247 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 247 197	249 247 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 864 282	-7 775 713
Årets avskrivningar	-2 088 569	-2 088 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 952 851	-9 864 282
Utgående planenligt värde	<u>237 294 346</u>	<u>239 382 915</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 850 101	87 850 101
Utgående planenligt värde	87 850 101	87 850 101
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>325 144 447</u>	<u>327 233 016</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	194 783 000	194 783 000
Taxeringsvärde mark	53 354 000	53 354 000
	<u>248 137 000</u>	<u>248 137 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	9 137 000	9 137 000
	<u>248 137 000</u>	<u>248 137 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	8 405	8 242
Skattefordringar	-7 044	0
Övriga fordringar	39 629	32 150
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>40 990</u>	<u>40 392</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	4,508	2024-04-18	14 074 500
Nordea Hypotek	4,639	2024-04-28	9 599 500
Nordea Hypotek	4,02	2026-03-17	14 133 000
Nordea Hypotek	4,537	2024-10-17	14 572 500
Nordea Hypotek	3,71	2024-10-15	14 122 500
Stadshypotek	0,71	2025-10-29	13 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			80 302 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 057 724
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-51 815 276
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 429 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			75 013 380

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	95 135 000	95 135 000
Summa ställda säkerheter	95 135 000	95 135 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	740
Skulder till MBF	6 560	3 480
Deponerade medel	21 375	21 375
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>27 935</u>	<u>25 595</u>

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tobias Gefors
Ordförande

Gerhard Wennerström
Ledamot

Nanna Tziola
Ledamot

Ulf Altsjö
Ledamot

Magnus Johansson
Ledamot

Lena Svensson
Ledamot

Robert Roslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

GERHARD WENNERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 13:28:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERHARD WENNERSTRÖM

Datum

Gerhard Wennerström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.84.76

ULF ALTSJÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 05:15:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF ALTSJÖ

Datum

Ulf Altsjö

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.6.138

TOBIAS GEFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-06 21:53:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS GEFORS

Datum

Tobias Gefors

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.147.167

MAGNUS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 21:50:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JOHANSSON

Datum

Magnus Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.195.248

NANNA TZIOLA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 11:53:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NANNA IOANNA TZIOLA

Datum

Nanna Tziola

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.102.51

LENA SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 07:39:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Margareta Elisabeth Svensson

Datum

Lena Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.103.146

ROBERT ROSLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 17:19:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robert Mikael Roslund

Datum

Robert Roslund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 163.116.168.119

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 12:02:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveahov 769628-9227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveahov för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sveahov för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 13:49:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126