



2024

Årsredovisning

Brf Svanen, Uppsala



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanen, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 16:1	1982	Uppsala
DRAGARBRUNN 16:5	1982	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1864 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 109 kvm. Byggnadernas totalyta är 2117 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Eric Thomas Andersson	Ordförande
Glenn Edell	Sekreterare
Maja Rejmer	Styrelseledamot
Sandra Sedvall Werme	Styrelseledamot
Peter Hägg	Styrelseledamot

Valberedning

Pia Andersson
Johan persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Wivi Agneta Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning och tätning av tak
- 2023** ● Förbättring säkerhet på gård
- 2022** ● Fönstermålning mot innergård - Huset
Byte fastighetsförsäkring till Bostadsrätternas - Fastigheten
- 2021** ● Trädbeskärning - Gården
Partiella stamreovering A1 - A-uppgång
- 2020** ● Partiella stamreoveringar - A uppgång
Badrum B8 - Vattenskada
Golvbyte lgh A2 - Sanering
Trapphusmålning
Trapphusmålning - B uppgång
Målning entredörrar - A,B,C, källare
- 2019** ● Partiellt stambyte - A-uppgång
Trapphusmålning - A-uppgång
- 2018-2019** ● Fasadlagning - A,B-uppgång
- 2018** ● Ny torktumlare - Tvättstuga
Stamspolning samt filmning - Stammar samt påstick
Fuktvarnare - Samtliga lägenheter
Stambyte delvis - B uppgång
Påfyllning av gårdsgrus - Gården
OVK bes samt radonmätning - Enl myndighetskrav
Taksäkerhetsinstallation - Enl 3G krav
Energideklaration - Enl boverket
- 2017** ● Renoverng av trapphus - Gårdshuset
Trappräcken - Källarna
- 2016** ● Sotning och rengöring av rökkanaler - Åke Huss Ventilation AB

- 2016** ● Golvslipning och målning av källargolven
Bostadsanpassning - Automatisk öppning med fjärrkontroll av ytterdörr A-entrén
Tilläggsisolering av vind, hus A - Cremab
- 2015** ● Nya trädgårdsmöbler - På uteverandan
- 2008** ● Energideklaration - Enl Boverket
- 2007** ● Fönstertätning - Samtliga fönster
Nytt gårdsgrus - Rött grus från Åland, Rimbo grus
Ny grind - Med kraftigare grindautomatik
- 2006** ● Värmekabel, tak och stupränna - Förhindra isbildning vid A- och B-uppgång
Ny gårdsbelysning - Ny tidsenlig armatur
Fasadtvätt - Mot Kungsgatan
Motorvärmare
- 2004** ● Avloppsrensning - Samtliga stammar och stickledningar
Pålning av yttre stentrappor
Omläggning av gårdsplanen
- 2003** ● 3G-mast - Antenn på tornet uthyrs till 3GIS
omläggning av stentrappor - A- och B-uppgång utomhus
- 2002** ● Rörstambyte - Delvis
- 2001-2007** ● Bredband - Comhem (2001) och Bredbandsbolaget (2007)
- 1995** ● Utvändig fönstermålning - Delvis ommålat mot gården 2003
- 1986-2015** ● Tvättstuga - Ny Elektrolux tvättmaskin 2
Redsakpsbod - Ny redskapsbod på gården
Undercentral - Ny reglercentral
- 1986-2013** ● Tvättstuga - Ny Elektrolux avfuktare
Lås - Nya lås allm lokaler
- 1986-2012** ● Tvättstuga - Ny Elektrolux tvättmaskin 1
- 1986** ● Pålning av fastighet
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
Kabel-TV - Comhem

Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning, ventilationskontroll, sotning

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Svanen bildades år 1982 efter köp av fastigheten av förre ägaren, konditormästaren Folke Björkman. Huset mot Kungsgatan med sitt vackra och karaktäristiska torn ritades 1881 av stadsarkitekten C.A. Ekholm och färdigställdes 1884 i klassisk "ny renässansstil", medan gårdshuset mot Klostergatan är ännu äldre, ursprungligen ett trähus från år 1864. Föreningen består av 18 lägenheter samt 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Gemensamma städdagar vår och höst. Fastigheten är q-märkt och innehåller bland annat ett 25 tal fungerande vackra kakelugnar och öppna spisar, mycket fin stuckatur, panel, spegeldörrar och parkettgolv. Takhöjden är imponerande ca 3,5 meter. En omfattande renovering av fastigheten gjordes 1986, bland annat stor grundförstärkning, tilläggsisolering av gårdshuset, nybyggnad av tvättstuga, förråd och föreningsrum, installation av 3glasfönster, nya yttertak, fasadrenovering, ommålning av trapphus och installation av kabel-TV. År 2001 installerades även bredband i fastigheten. Därefter har vi tecknat ett fördelaktigt gruppavtal med Telenor så att bredband (och kabel-TV från Tele 2) ingår i avgiften. År 2015 byttes i undercentralen alla äldre varmvatten och värmeväxlare, pumpar, shuntar, ventiler m.fl. ut till en ny modern reglercentral som ger föreningen en jämn, trygg och bra värmeekonomi. Dessutom har föreningen tecknat en kollektiv försäkring hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Denna försäkring finns i vår budget och ingår alltså i avgiften. I samband med renoveringar så utför föreningen partiella stambyten. Alltså ett väl underhållet gammalt fint 1800 tals kulturhus i centrala Uppsala, modernt utrustat för framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omteckning av lån Nordea, rörligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft fyra överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 509 643	1 382 108	1 333 879	1 298 997
Resultat efter fin. poster	-392 929	300 805	-127 374	153 833
Soliditet (%)	46	47	45	45
Yttre fond	1 769 885	1 519 885	1 627 183	1 467 043
Taxeringsvärde	53 380 000	53 380 000	53 380 000	41 703 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	671	610	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	92,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 904	1 981	2 058	2 135
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 897	1 974	2 058	2 135
Sparande per kvm totalyta, kr	219	242	172	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	15	20	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	150	145	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	18	36	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	183	201	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,10	-	-
Räntekänslighet (%)	2,84	3,25	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Dyrbart takunderhåll som givit ett negativt resultat för 2024. Styrelsen har beslutat om att inget underhåll är nödvändigt under 2025, enbart stamspolning samt lagstadgad ventilationskontroll och sotning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 999 910	-	-	1 999 910
Fond, yttre underhåll	1 519 885	-	250 000	1 769 885
Balanserat resultat	123 533	300 805	-250 000	174 338
Årets resultat	300 805	-300 805	-392 929	-392 929
Eget kapital	3 944 133	0	-392 929	3 551 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	424 338
Årets resultat	-392 929
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-218 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	645 376
Balanseras i ny räkning	426 785

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 509 643	1 382 108
Övriga rörelseintäkter	3	-12 487	10 911
Summa rörelseintäkter		1 497 156	1 393 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 536 259	-760 664
Övriga externa kostnader	9	-58 210	-62 416
Personalkostnader	10	-30 833	-28 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 004	-212 004
Summa rörelsekostnader		-1 837 306	-1 063 551
RÖRELSERESULTAT		-340 150	329 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 413	18 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 192	-46 909
Summa finansiella poster		-52 779	-28 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-392 929	300 805
ÅRETS RESULTAT		-392 929	300 805

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 457 294	6 664 978
Maskiner och inventarier	13	1 091	5 411
Summa materiella anläggningstillgångar		6 458 385	6 670 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 460 385	6 672 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 904	24 517
Övriga fordringar	15	1 309 526	1 644 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 335	0
Summa kortfristiga fordringar		1 341 765	1 668 577
Kassa och bank			
Kassa och bank		537	527
Summa kassa och bank		537	527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 342 302	1 669 104
SUMMA TILLGÅNGAR		7 802 687	8 341 493

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 824 100	1 824 100
Fond för yttre underhåll		1 769 885	1 519 885
Kapitaltillskott		175 810	175 810
Summa bundet eget kapital		3 769 795	3 519 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		174 338	123 533
Årets resultat		-392 929	300 805
Summa fritt eget kapital		-218 591	424 338
SUMMA EGET KAPITAL		3 551 204	3 944 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 815 000	2 121 450
Summa långfristiga skulder		1 815 000	2 121 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 201 450	2 057 000
Leverantörsskulder		29 775	64 329
Skatteskulder		3 358	2 867
Övriga kortfristiga skulder		13 217	11 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	188 683	139 981
Summa kortfristiga skulder		2 436 483	2 275 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 802 687	8 341 493

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-340 150	329 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	212 004	212 004
	-128 146	541 472
Erhållen ränta	20 413	18 246
Erlagd ränta	-76 262	-47 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-183 995	512 576
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 692	-6 614
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 193	22 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-175 494	528 375
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 000	-162 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 000	-162 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-337 494	366 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 641 045	1 274 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 303 551	1 641 045

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanen, Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Okänt konto: 1210	10 %
Byggnad	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 414 464	1 285 860
Hysesintäkter p-plats	34 375	34 200
Hyror reklamplats/antennplats	53 204	49 948
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	1 719	4 158
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	2 235	5 256
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 509 643	1 382 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 411
Övriga intäkter	-12 487	4 500
Summa	-12 487	10 911

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 120	0
Städning enligt avtal	42 178	42 178
Gårdkostnader	4 625	3 631
Gemensamma utrymmen	130	0
Snöröjning/sandning	25 388	0
Serviceavtal	2 077	10 827
Förbrukningsmaterial	2 264	4 529
Summa	82 782	61 165

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	0	7 395
Tvättstuga	2 290	0
Trapphus/port/entr	0	5 337
Dörrar och lås/porttele	10 620	0
VVS	12 385	19 006
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 969
Mark/gård/utemiljö	31 262	0
Summa	56 557	39 707

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	4 101	0
Tak	641 275	0
Summa	645 376	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 941	31 241
Uppvärmning	404 896	318 604
Vatten	58 449	37 695
Sophämtning/renhållning	114 215	114 050
Summa	605 501	501 590

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 006	47 712
Kabel-TV	29 340	37 947
Bredband	31 557	40 141
Fastighetsskatt	33 140	32 402
Summa	146 043	158 202

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	986
Tele- och datakommunikation	0	2 368
Inkassokostnader	925	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	240	0
Revisionsarvoden extern revisor	990	990
Styrelseomkostnader	315	0
Fritids och trivselkostnader	490	1 293
Föreningskostnader	987	3 348
Förvaltningsarvode enl avtal	37 630	36 116
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	3 153
Korttidsinventarier	2 656	1 985
Administration	1 529	4 011
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	58 210	62 416

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	24 330
Arbetsgivaravgifter	5 833	4 137
Summa	30 833	28 467

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	73 192	46 908
Dröjsmålsränta	0	1
Summa	73 192	46 909

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 681 466	12 681 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 681 466	12 681 466
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 016 488	-5 808 804
Årets avskrivning	-207 684	-207 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 224 172	-6 016 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 457 294	6 664 978
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 202 760</i>	<i>2 202 760</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 292 000	26 292 000
Taxeringsvärde mark	27 088 000	27 088 000
Summa	53 380 000	53 380 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 700	106 700
Utgående anskaffningsvärde	106 700	106 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-101 289	-96 969
Avskrivningar	-4 320	-4 320
Utgående avskrivning	-105 609	-101 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 091	5 411

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 512	3 542
Transaktionskonto	232 714	572 344
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 309 526	1 644 060

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 775	0
Förutbet kabel-TV	9 876	0
Förutbet bredband	10 684	0
Summa	26 335	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-04-16	1,04 %	2 121 450	2 203 450
Nordea	2026-05-22	3,29 %	1 895 000	1 975 000
Summa			4 016 450	4 178 450
Varav kortfristig del			2 201 450	2 057 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 206 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Värme	48 326	0
Uppl kostn räntor	2 938	6 008
Uppl kostnad arvoden	670	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	210	0
Förutbet hyror/avgifter	136 539	133 973
Summa	188 683	139 981

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 620 000	8 620 000

Underskrifter

Uppsala 2025-03-03

Ort och datum

Hans Eric

Hans Eric Thomas Andersson
Ordförande

Maja Rejmer

Maja Rejmer
Styrelseledamot

Sandra Sedvall Werme

Sandra Sedvall Werme
Styrelseledamot

Glenn Edell

Glenn Edell
Sekreterare

Peter Hägg

Peter Hägg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25-03-03

Wivi Agneta Jansson

Wivi Agneta Jansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för

Bostadsrättsföreningen Svanen

Organisationsnummer 716401-2739

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Svanen för räkenskapsåret **2024-01-01 -- 2024-12-31**.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, års-redovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret **2024**.

Uppsala ²² 12 2025


Agneta Jansson
Revisor för Brf Svanen