



2023

Årsredovisning

Brf Svanen, Uppsala



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanen, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
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 ökta 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 registrerats hos Bolagsverket

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Dragarbrunn 16:1 samt Uppsala Dragarbrunn 16:5. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 109 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners.

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

Styrelsens sammansättning

Hans Eric Thomas Andersson	Ordförande
Sören Elmgren	Sekreterare
Glenn Edell	Styrelseledamot
Maja Rejmer	Styrelseledamot
Sandra Sedvall Werme	Styrelseledamot

Valberedning

Pia Andersson samt Johan Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bengt Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

- 2007** ● 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** ● Omläggning av gårdsplanen
Pålning av yttre stentrappor
Avloppsrensning - Samtliga stammar och stickledningar
- 2003** ● omläggning av stentrappor - A- och B-uppgång utomhus
3G-mast - Antenn på tornet uthyrs till 3GIS
- 2002** ● Rörstambyte - Delvis
- 2001-2007** ● Bredband - Comhem (2001) och Bredbandsbolaget (2007)
- 1995** ● Utvändigt fönstermålning - Delvis ommålat mot gården 2003
- 1986-2015** ● Undercentral - Ny reglercentral
Redsakpsbod - Ny redskapsbod på gården
Tvättstuga - Ny Elektrolux tvättmaskin 2
- 1986-2013** ● Lås - Nya lås allm lokaler
Tvättstuga - Ny Elektrolux avfuktare
- 1986-2012** ● Tvättstuga - Ny Elektrolux tvättmaskin 1
- 1986** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Kabel-TV - Comhem
Pålning av fastighet

Planerade underhåll

- 2024** ● Takmålning

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Svanen bildades år 1982 efter köp av fastigheten av förra 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 värmepumpar, 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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 382 108	1 333 879	1 298 997	1 289 361
Resultat efter fin. poster	300 805	-127 374	153 833	-132 743
Soliditet (%)	47	45	45	42
Yttre fond	1 519 885	1 627 183	1 467 043	1 443 569
Taxeringsvärde	53 380 000	53 380 000	41 703 000	41 703 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	610	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 981	2 058	2 135	2 212
Skuldsättning per kvm totalyta	1 974	2 058	2 135	2 212
Sparande per kvm totalyta	242	168	175	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	20	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	145	147	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	36	38	36
Energikostnad per kvm totalyta	183	201	202	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 999 910	-	-	1 999 910
Fond, yttre underhåll	1 627 183	-267 438	160 140	1 519 885
Balanserat resultat	143 609	140 064	-160 140	123 533
Årets resultat	-127 374	127 374	300 805	300 805
Eget kapital	3 643 328	0	300 805	3 944 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	283 673
Årets resultat	300 805
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 140
Totalt	424 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	424 338

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 108	1 333 879
Övriga rörelseintäkter	3	10 911	12 487
Summa rörelseintäkter		1 393 019	1 346 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-760 664	-1 114 491
Övriga externa kostnader	9	-62 416	-73 448
Personalkostnader	10	-28 467	-26 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 004	-215 127
Summa rörelsekostnader		-1 063 551	-1 429 777
RÖRELSERESULTAT		329 468	-83 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 246	4 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 909	-48 695
Summa finansiella poster		-28 663	-43 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		300 805	-127 374
ÅRETS RESULTAT		300 805	-127 374

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 664 978	6 872 662
Maskiner och inventarier	13	5 411	9 731
Summa materiella anläggningstillgångar		6 670 389	6 882 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 672 389	6 884 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 517	17 879
Övriga fordringar	15	1 644 060	1 277 709
Summa kortfristiga fordringar		1 668 577	1 295 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		527	527
Summa kassa och bank		527	527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 669 104	1 296 115
SUMMA TILLGÅNGAR		8 341 493	8 180 509

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 824 100	1 824 100
Fond för yttre underhåll		1 519 885	1 627 183
Kapitaltillskott		175 810	175 810
Summa bundet eget kapital		3 519 795	3 627 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123 533	143 609
Årets resultat		300 805	-127 374
Summa fritt eget kapital		424 338	16 235
SUMMA EGET KAPITAL		3 944 133	3 643 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 121 450	4 178 450
Summa långfristiga skulder		2 121 450	4 178 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 057 000	162 000
Leverantörsskulder		64 329	63 844
Skatteskulder		2 867	2 253
Övriga kortfristiga skulder		11 733	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	139 981	116 634
Summa kortfristiga skulder		2 275 910	358 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 341 493	8 180 509

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 274 670	1 353 703
Resultat efter finansiella poster	300 805	-127 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	212 004	215 127
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	512 809	87 752
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 614	-17 642
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 180	12 857
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	528 375	82 967
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-162 000	-162 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 000	-162 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	366 375	-79 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 641 045	1 274 670

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 285 860	1 248 395
Hysesintäkter p-plats	34 200	35 400
Hyror reklamplats/antennplats	49 948	33 794
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	4 158	8 453
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	5 256	7 849
Öres- och kronutjämning	0	-11
Summa	1 382 108	1 333 879

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 411	0
Övriga intäkter	4 500	12 487
Summa	10 911	12 487

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	42 178	41 778
Gårdkostnader	3 631	8 895
Gemensamma utrymmen	0	8 393
Snöröjning/sandning	0	8 054
Serviceavtal	10 827	4 087
Förbrukningsmaterial	4 529	2 249
Summa	61 165	73 456

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 395	0
Trapphus/port/entr	5 337	0
VVS	19 006	42 740
Värmeanläggning/undercentral	0	4 688
Ventilation	0	33 391
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 969	0
Vattenskada	0	24 238
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 502
Summa	39 707	115 559

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	0	31 813
Fönster	0	235 625
Summa	0	267 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	31 241	42 619
Uppvärmning	318 604	306 171
Vatten	37 695	76 101
Sophämtning/renhållning	114 050	114 541
Summa	501 590	539 433

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 712	15 686
Kabel-TV	37 947	35 174
Bredband	40 141	36 604
Fastighetsskatt	32 402	31 142
Summa	158 202	118 606

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	986	1 563
Tele- och datakommunikation	2 368	0
Revisionsarvoden extern revisor	990	0
Styrelseomkostnader	0	3 845
Fritids och trivselkostnader	1 293	748
Föreningskostnader	3 348	744
Förvaltningsarvode enl avtal	36 116	35 107
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 153	0
Korttidsinventarier	1 985	4 584
Administration	4 011	14 730
Konsultkostnader	0	7 637
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
Summa	62 416	73 448

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 330	20 993
Revisionsarvode arvoderad	0	2 991
Arbetsgivaravgifter	4 137	2 727
Summa	28 467	26 711

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	46 908	48 695
Dröjsmålsränta	1	0
Summa	46 909	48 695

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 681 466	12 681 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 681 466	12 681 466
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 808 804	-5 601 115
Årets avskrivning	-207 684	-207 689
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 016 488	-5 808 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 664 978	6 872 662
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 700	106 700
Utgående anskaffningsvärde	106 700	106 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 969	-89 531
Avskrivningar	-4 320	-7 438
Utgående avskrivning	-101 289	-96 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 411	9 731

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 542	3 566
Klientmedel	0	219 415
Transaktionskonto	572 344	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 644 060	1 277 709

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-04-16	1,04 %	2 203 450	2 055 000
Nordea	2024-05-22	1,17 %	1 975 000	2 285 450
Summa			4 178 450	4 340 450
Varav kortfristig del			2 057 000	162 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 368 450 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	6 008	6 241
Förutbet hyror/avgifter	133 973	110 393
Summa	139 981	116 634

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 191 000	12 191 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ökade fasta kostnader så höjdes avgifterna med 10% från och med 2024-01-01. Planerat underhåll för 2024 blir takmålning, bekostas av egna medel.

Underskrifter

Uppsala 2024-03-25

Ort och datum

Glenn Edell

Glenn Edell
Styrelseledamot

Maja Rejmer

Maja Rejmer
Styrelseledamot

Hans Eric Thomas Andersson

Hans Eric Thomas Andersson
Ordförande

Sandra Sedvall Werme

Sandra Sedvall Werme
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18

Bengt Jansson

Bengt Jansson
Revisor

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Svanen

Org.nr 716401-2739

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svanen för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 18 mars 2024



Bengt Jansson

Revisor för Brf Svanen