



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Svanen Borås

Org nr 769611-8657



Styrelsen för Brf Svanen Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Kent Iveling	ledamot	ordförande
Charlotta Svensson	ledamot	vice ordförande
Ann-Cathrine Hansson	ledamot	sekreterare
Emmy Nyberg	ledamot	avgått under året
Ulf Wigren	ledamot	
Per Munthe	förtroendevald revisor	
Claes Palmén	auktoriserad revisor	Sydrevisioner Väst AB
Claes Hagberg	valberedning (sammankallande)	
Jan Enberg	valberedning	
Maria Caarp	valberedning	

Under verksamhetsåret har föreningen haft 10 st protokollförda styrelsemöten inkl det konstituerande mötet.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-24 och kungjordes 2023-10-26.

Fastighet och byggnader

Brf Svanen Borås äger fastigheten Borås Svanen 17.

I föreningen finns 40 st bostadsrätter för bostadsändamål - totalt 3 896 kvm.

Till fastigheten hör också ett parkeringsgarage med 40 st parkeringsplatser varav 16 st laddplatser och 6 MC-platser. Fastighetens totalyta är 5001 kvm varav bostadsyta är 3896 kvm och lokalyta (garage) är 1105 kvm.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
6	2 rum o kök	408
22	3 rum o kök	2 150
<u>12</u>	4 rum o kök	<u>1 338</u>
40		3 896

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens underhållsplan är långsiktig (60år) och avsättning sker enligt plan med 230 tkr för verksamhetsåret till fonden för yttre underhåll.

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar för att dessa skall anpassas till förändrad lagstiftning för bostäder.

Under räkenskapsåret har föreningen förstärkt brandskyddet genom att sätt upp fler brandsläckare samt tydligare markera nödutgångarna.

Föreningen har öppnat appen Boappa som ett nytt forum för information och diskussion mellan styrelsen och föreningens medlemmar.

Föreningen har installerat en automatisk dörröppnare till sop- och lägenhetsförråden i hus 20.

Ekonomi

Föreningen har under 2022 och 2023 kunnat sänka sina medlemsavgifter betydligt på grund av det fördelaktiga ränteläget. Under 2024 så har ränteläget höjts väsentligt och samtidigt har det varit dags att skriva om föreningens lånevillkor. Det har inneburit att räntekostnaderna förväntas vara cirka tre procentenheter högre under inledningen av 2024. Styrelsen har därför höjt medlemsavgifterna för att motverka de högre räntekostnaderna.

Samtliga lån är nu rörliga lån (egentligen bundna på tre månader) detta på grund av att såväl Riksbanken som flera ekonomiska debattörer förväntar sig att räntan skall sänkas inom en snar framtid. Styrelsen avvaktar därför med att binda några lån innan räntan har sänkts markant och har då för avsikt att binda lånen i olika bindningstider. Så snart föreningen har kunnat binda sina lån på en lägre nivå än idag så kommer styrelsen att föreslå att medlemsavgifterna skall sänkas i motsvarande mån.

Styrelsen vill klargöra att under båda åren 2022 och 2023 då medlemsavgifterna var sänkta så visade föreningen vinst och hade också ett stort kassaöverskott.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Amorteringar enl plan	600 000 kr	600 000 kr	495 000 kr	460 000 kr	575 000 kr
Extra amorteringar			1 600 000 kr		
Summa kapitaltillskott	600 000 kr	600 000 kr	2 095 000 kr	460 000 kr	575 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.
Fastighetskötsel utförs av FR Fastighetservice.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 71 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 71 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 (fg år 5) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 310	3 280	3 794	3 794	3 769
Res. efter finansiella poster (tkr)	54	204	946	3 327	-3 508
Soliditet (%)	54	54	53	51	49
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	1 584	1 545	2 380	4 657	-2 253
Årsavgift (kr/kvm)	711	711	839	839	839
Årsavgift (kr/kvm) inkl ind mätning	743	738	871	875	872
Lån (kr/kvm)	7 439	7 558	7 678	8 097	8 189
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	15 834	16 008	16 182	16 354	16 053
Sparande per kvm	195	217	368	836	-562
Räntekänslighet i %	12	13	11	11	12
Räntekänslighet totala intäkter i %	11	11	10	10	10
Energikostnad per kvm	132	118	126	134	129
Årsavg andel i % av tot rörelseint	87	88	89	90	90

För definitioner av nyckeltal, se sidan 9 Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 600 000	1 887 389	1 959 578	203 537	44 650 504
Disposition av föregående års resultat:		230 000	-26 463	-203 537	0
Årets resultat				53 957	53 957
Belopp vid årets utgång	40 600 000	2 117 389	1 933 115	53 957	44 704 461

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 933 115
årets vinst	53 957
	1 987 072

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	230 000
i ny räkning överföres	1 757 072
	1 987 072

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller minst 230 000 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 347 389 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 310 229	3 279 737
Övriga rörelseintäkter	3	3 360	150
Summa rörelseintäkter		3 313 589	3 279 887
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 464 390	-1 474 880
Administration och förvaltningskostnader	5	-173 403	-175 962
Personalkostnader	6	-91 475	-84 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-921 884	-883 545
Summa rörelsekostnader		-2 651 152	-2 618 670
Rörelseresultat		662 437	661 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21 457	7 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-629 937	-464 835
Summa finansiella poster		-608 480	-457 680
Resultat efter finansiella poster		53 957	203 537
Resultat före skatt		53 957	203 537
Årets resultat		53 957	203 537

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 12	79 186 368	80 055 189
Inventarier, verktyg och installationer	8	626 137	482 325
Summa materiella anläggningstillgångar		79 812 505	80 537 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	1 012 500	1 147 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 012 500	1 147 500
Summa anläggningstillgångar		80 825 005	81 685 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Årsavgifter och hyresfordringar		258	1 593
Övriga fordringar		12 352	56 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 219	53 011
Summa kortfristiga fordringar		63 829	111 195
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 808 664	1 313 269
Summa kassa och bank		1 808 664	1 313 269
Summa omsättningstillgångar		1 872 493	1 424 464
SUMMA TILLGÅNGAR		82 697 498	83 109 478

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 600 000	40 600 000
Fond för yttre underhåll		2 117 389	1 887 389
Summa bundet eget kapital		42 717 389	42 487 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 933 115	1 959 578
Årets resultat		53 957	203 537
Summa fritt eget kapital		1 987 072	2 163 115
Summa eget kapital		44 704 461	44 650 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13		
	14	0	27 300 000
Summa långfristiga skulder		0	27 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 200 000	10 500 000
Leverantörsskulder		191 252	172 566
Skatteskulder		168 480	161 610
Övriga skulder		5 492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		427 813	324 798
Summa kortfristiga skulder		37 993 037	11 158 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 697 498	83 109 478

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		53 957	203 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		921 884	883 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		975 841	1 087 082
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 335	6 544
Förändring av kortfristiga fordringar		45 082	-64 186
Förändring av leverantörsskulder		18 686	22 837
Förändring av kortfristiga skulder		116 327	-31 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 157 271	1 020 454
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-196 875	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	436
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-196 875	436
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-600 000	-600 000
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång		135 000	135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-465 000	-465 000
Årets kassaflöde		495 396	555 890
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 313 269	757 378
Likvida medel vid årets slut		1 808 665	1 313 268

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	100 år	(1 %)
Snörasskydd	15 år	(6,67 %)
Inventarier	10 år	(10 %)
Solceller	20 år	(5%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter för bostäder	2 769 120	2 769 120
Hyra garage och p-platser	394 360	379 172
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	2 804	8 913
El medlemmar	127 138	105 724
Övriga sidointäkter	16 808	16 808
	3 310 230	3 279 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	3 360	150
	3 360	150

Not 4 Fastighetens kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	189 634	190 790
Besiktning, kontroll och hisskostnader	11 099	33 414
Löpande underhåll och reparationer	168 885	240 510
El	230 177	183 873
Fjärrvärme	299 216	286 029
Vatten och avlopp	130 619	122 303
Renhållning	101 157	100 970
Fastighetsförsäkring	30 760	28 578
Bredband/ kabel TV	164 972	165 199
Övriga driftskostnader fastighet	52 232	39 174
Fastighetsskatt	85 640	84 040
	1 464 391	1 474 880

Not 5 Administration och förvaltning

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	123 767	108 699
Arvode till revisor	25 375	24 750
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	24 261	41 306
Överlåtelseavgift	0	1 207
	173 403	175 962

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Arvoden för styrelsearbete	74 300	71 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	17 175	13 283
	91 475	84 283
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	91 475	84 283

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Ingående avskrivningar	-10 425 928	-9 557 107
Årets avskrivningar	-868 821	-868 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 294 749	-10 425 928
Utgående redovisat värde	79 186 368	80 055 189
Taxeringsvärden byggnader	20 408 000	20 408 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	42 808 000	42 808 000
Bokfört värde byggnader	75 196 468	76 065 289
Bokfört värde mark	3 989 900	3 989 900
	79 186 368	80 055 189

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	549 057	549 493
Inköp	196 875	100 505
Momskorrigeringar 2018-2021	0	-100 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	745 932	549 057
Netto anskaffningsvärde	745 932	549 057
Ingående avskrivningar	-66 732	-52 008
Årets avskrivningar	-53 063	-27 927
Korr avskrivningar efter momsåterbäring 2018-2021		13 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 795	-66 732
Utgående redovisat värde	626 137	482 325

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	21 398	5 474
Skattefria ränteintäkter	59	1 681
	21 457	7 155

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Ingående avskrivningar	-202 500	-67 500
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 500	-202 500
Utgående redovisat värde	1 012 500	1 147 500

Fordran avser förutbetalda fjärrvärmeavgifter

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader Fastighetslån	629 077	464 002
Övriga räntekostnader	860	833
	629 937	464 835

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	46 100 000	46 100 000
	46 100 000	46 100 000

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	0	27 300 000
	0	27 300 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats	Bundet	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	till och med	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken 483022	1,340	2024-01-30	12 150 000	12 750 000
Handelsbanken 722123	Rörligt		2 400 000	2 400 000
Handelsbanken 528452	0,750	2023-09-30	0	7 500 000
Handelsbanken 483024	1,3	2024-01-30	15 150 000	15 150 000
Handelsbanken 905051	Rörligt		7 500 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-37 200 000	-10 500 000
			0	27 300 000
 Kortfristig del som förfaller inom ett år			 37 200 000	 10 500 000

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Kent Iveling
Ordförande

Ann-Cathrine Hansson

Ulf Wigren

Charlotta Svensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Claes Palmén
Auktoriserad revisor
Sydrevisorer Väst AB

Per Munthe
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 17:03

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström · 25.03.2024 12:17

DOCUMENT ID:

S13PaAA0a

ENVELOPE ID:

ByjDaAA0T-S13PaAA0a

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Svanen 2023.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENT IVELING kent_iveling@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 13:47 25.03.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/11) IP: 90.229.233.2
2. ANN-CATHRINE HANSSON ann-cathrine.hansson@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2024 14:08 25.03.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/10) IP: 90.229.236.14
3. Ulf Anders Wigren ulf.wigren@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2024 14:49 25.03.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/14) IP: 94.191.137.95
4. CHARLOTTA SVENSSON lotta66jo@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 16:32 25.03.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/30) IP: 90.229.233.227
5. PER MUNTHE per.munthe@live.se	Signed Authenticated	25.03.2024 16:53 25.03.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/30) IP: 90.229.236.17
6. Claes Lennart Palmén claes.palmen@crowe.se	Signed Authenticated	25.03.2024 17:03 25.03.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/02) IP: 83.255.101.202

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed