



Årsredovisning

1/1 2024 – 31/12 2024

Brf Svanen Borås

Org nr 769611-8657



Styrelsen för Brf Svanen Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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:

Charlotta Svensson	ledamot	ordförande
Ulf Wigren	ledamot	vice ordförande
Ann-Cathrine Hansson	ledamot	sekreterare
Adam Rådberg	ledamot	
Lars Karlsson	ledamot	
Per Munthe	förtroendevald revisor	
Arthur Kozak	revisor Audema Revision AB	
Pernilla Rex	revisorssuppleant Audema Revision AB	
Claes Hagberg	valberedning (sammankallande)	
Jan Enberg	valberedning	
Maria Caarp	valberedning	

Under verksamhetsåret har föreningen haft 9 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. Till fonden för yttre underhåll görs för verksamhetsåret avsättning med 230 000 kr. Under verksamhetsåret 2024 har underhållsplanen reviderats. Beloppet på framtida avsättningar till fonden för yttre underhåll kommer att analyseras under 2025.

Under året har vi haft problem med slukhål vid vår gångbana ner mot Kungsleden. Föreningen har anlitat FR fastighetsskötsel som har åtgärdat slukhålet och vi hoppas nu att problemet ska vara löst.

I övrigt har inga större underhållsåtgärder var nödvändiga under 2024.

Hållbarhet och Miljö

Återvinning

Från 1 januari 2024 infördes nya regler kring återvinning. Föreningen har anpassat våra miljörum efter de nya kraven. Därmed kan föreningen även i framtiden erbjuda återvinning för mat/restavfall, papper, plast, färgat/ofärgat glas, metall och tidningar.

Solceller

Installationen av solceller på båda husens tak har visat ett positivt utfall. Hittills har vår egenproduktion av energi resulterat i ett sparad CO2 utsläpp på drygt 59 000 kg vilket motsvarar drygt 1700 planterade träd.

Laddstolpar

Föreningen har i dagsläget 16 parkeringsplatser med möjlighet för laddning av elbil. Systemet möjliggör utbyggnad vid behov.

Ekonomi

I slutet av 2023 och början av 2024 förföll samtliga av Brf Svanens banklån för omskrift. Dessvärre var detta i en tid då ränteläget hade höjts väsentligt. Då såväl Riksbanken som ekonomiska experter bedömde att det höga ränteläget skulle bli relativt kortvarigt, beslöt styrelsen att skriva om lånen med rörlig ränta t.v.

Den högre räntan föranledde att styrelsen 2023 tog beslut om att höja avgifterna 2024 med 26,37% för att undvika ett större underskott för verksamhetsåret. Budgeten för 2024 visade efter justeringen på avgifterna ett underskott på ca tvåhundra tusen kronor.

Under våren 2024 började räntorna sjunka något för att under hösten visa en mer märkbar nedgång. Styrelsen band därför under hösten ett av föreningens lån, resterande lån låg kvar med rörlig ränta för att avvakta ytterligare förväntade räntesänkningar.

Nedgången av räntan under framför allt hösten-24 hjälper dock inte att rädda upp resultatet. Resultatet landar på ett underskott som är något högre än budgeterat. Brf Svanen har dock alltså ett positivt kassaflöde som med marginal täcker planenliga amorteringar.

Det lägre ränteläget med Riksbankens och marknadens förväntningar på ytterligare räntesänkningar gör att styrelsen finner det lämpligt att binda ytterligare delar av föreningens lån när dessa förfaller i början av 2025. Styrelsen budgeterar med betydligt lägre räntekostnader 2025 och måttliga kostnadsökningar i övrigt, varför styrelsen har för avsikt att sänka medlemsavgifterna under början av 2025 med 8,9%.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amorteringar enl plan	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	495 000 kr	460 000 kr
Extra amorteringar				1 600 000 kr	
Summa kapitaltillskott	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	2 095 000 kr	460 000 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.
Fastighetsskötsel utförs av FR Fastighetsservice.

Medlemsinformation

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 0 (fg år 3) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 093	3 310	3 280	3 794	3 794
Res. efter finansiella poster (tkr)	-228	54	204	946	3 327
Soliditet (%)	54	54	54	53	51
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	2 396	1 584	1 545	2 380	4 657
Årsavgift (kr/kvm)	898	711	711	839	839
Årsavgift (kr/kvm) inkl ind mätning	935	743	738	871	875
Lån (kr/kvm) totala ytan	7 319	7 439	7 558	7 678	8 097
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter	9 394	9 548	9 702	9 856	10 394
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	15 660	15 834	16 008	16 182	16 354
Sparande per kvm	139	195	217	368	836
Räntekänslighet i %	10	12	13	11	11
Räntekänslighet totala intäkter i %	9	11	11	10	10
Energikostnad per kvm	146	132	118	126	134
Årsavg andel i % av tot rörelseint	89	87	88	89	90

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 500 000	9 100 000	2 117 389	1 933 115	53 957	44 704 461
Disposition av föregående års resultat:			230 000	-176 043	-53 957	0
Årets resultat					-228 299	-228 299
Belopp vid årets utgång	31 500 000	9 100 000	2 347 389	1 757 072	-228 299	44 476 162

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 757 072
årets förlust	-228 299
	1 528 773
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	230 000
i ny räkning överföres	1 298 773
	1 528 773

I årets resultat ingår avskrivningar med 924 311 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet exkluderat avskrivningar 696 012 kr.

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 2 577 389 kr.

Uppllysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdisposition" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 093 343	3 310 229
Övriga rörelseintäkter	3	610	3 360
Summa rörelseintäkter		4 093 953	3 313 589
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 428 799	-1 464 390
Administration och förvaltningskostnader	5	-171 193	-173 403
Personalkostnader	6	-97 846	-91 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-924 311	-921 884
Summa rörelsekostnader		-2 622 149	-2 651 152
Rörelseresultat		1 471 804	662 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	44 472	21 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 744 575	-629 937
Summa finansiella poster		-1 700 103	-608 480
Resultat efter finansiella poster		-228 299	53 957
Resultat före skatt		-228 299	53 957
Årets resultat		-228 299	53 957

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 12

78 317 547

79 186 368

Inventarier, verktyg och installationer

8

570 647

626 137

Summa materiella anläggningstillgångar

78 888 194

79 812 505

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

10

877 500

1 012 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

877 500

1 012 500

Summa anläggningstillgångar

79 765 694

80 825 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Årsavgifter och hyresfordringar

0

258

Övriga fordringar

46 330

12 352

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 222

51 219

Summa kortfristiga fordringar

100 552

63 829

Kassa och bank

Kassa och bank

2 362 060

1 808 664

Summa kassa och bank

2 362 060

1 808 664

Summa omsättningstillgångar

2 462 612

1 872 493

SUMMA TILLGÅNGAR

82 228 306

82 697 498

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 600 000

40 600 000

Fond för yttre underhåll

2 347 389

2 117 389

Summa bundet eget kapital

42 947 389

42 717 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 757 072

1 933 115

Årets resultat

-228 299

53 957

Summa fritt eget kapital

1 528 774

1 987 072

Summa eget kapital

44 476 163

44 704 461

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

7 500 000

0

Summa långfristiga skulder

7 500 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

29 100 000

37 200 000

Leverantörsskulder

378 959

191 252

Skatteskulder

172 920

168 480

Övriga skulder

40 962

5 492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

559 302

427 813

Summa kortfristiga skulder

30 252 143

37 993 037

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 228 306

82 697 498

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-228 299	53 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	924 311	921 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	696 012	975 841

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	258	1 335
Förändring av kortfristiga fordringar	-49 284	45 082
Förändring av leverantörsskulder	187 707	18 686
Förändring av kortfristiga skulder	183 702	116 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018 395	1 157 271

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-196 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-196 875

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-600 000	-600 000
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång	135 000	135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-465 000	-465 000

Årets kassaflöde

553 395 **495 396**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 808 664	1 313 269
Likvida medel vid årets slut	2 362 059	1 808 665

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Årsredovisning och koncernredovisning (K2) samt (BFNAR 2023:1) som avser kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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%)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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 rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter för bostäder	3 499 891	2 769 120
Hyra garage och p-platser	430 000	394 360
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	4 918	2 804
El medlemmar	141 555	127 138
Övriga sidointäkter	16 979	16 808
	4 093 343	3 310 230

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	610	3 360
	610	3 360

Not 4 Fastighetens kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	216 009	189 634
Besiktnings, kontroll och hisskostnader	10 367	11 099
Löpande underhåll och reparationer	55 470	168 885
El	251 395	230 177
Fjärrvärme	322 410	299 216
Vatten och avlopp	156 894	130 619
Renhållning	102 369	101 157
Fastighetsförsäkring	35 188	30 760
Bredband/ kabel TV	164 972	164 972
Övriga driftskostnader fastighet	26 445	52 232
Fastighetsskatt	87 280	85 640
	1 428 799	1 464 391

Not 5 Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	123 013	123 767
Arvode till revisor	27 250	25 375
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	18 634	24 261
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	2 296	0
	171 193	173 403

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Arvoden för styrelsearbete	76 200	74 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	21 646	17 175
	97 846	91 475

Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	97 846	91 475
---	---------------	---------------

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Ingående avskrivningar	-11 294 749	-10 425 928
Årets avskrivningar	-868 821	-868 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 163 570	-11 294 749
Utgående redovisat värde	78 317 547	79 186 368
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	74 327 647	75 196 468
Bokfört värde mark	3 989 900	3 989 900
	78 317 547	79 186 368

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	745 932	549 057
Inköp	0	196 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	745 932	745 932
 Netto anskaffningsvärde	 745 932	 745 932
Ingående nedskrivningar	-119 795	-66 732
Årets nedskrivningar	-55 490	-53 063
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-175 285	-119 795
 Utgående redovisat värde	 570 647	 626 137

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	44 433	21 398
Skattefria ränteintäkter	39	59
	44 472	21 457

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Ingående avskrivningar	-337 500	-202 500
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-472 500	-337 500
 Utgående redovisat värde	 877 500	 1 012 500

Fordran avser förutbetalda fjärrvärmeavgifter

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader Fastighetslån	1 740 935	629 077
Övriga räntekostnader	3 640	860
	1 744 575	629 937

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	46 100 000	46 100 000
	46 100 000	46 100 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken 483022	1,340	2024-01-30	0	12 150 000
Handelsbanken 722123	Rörligt		2 400 000	2 400 000
Handelsbanken 483024	1,3	2024-01-30	0	15 150 000
Handelsbanken 905051	Rörligt		0	7 500 000
Handelsbanken 974454	2,81	2027-09-01	7 500 000	0
Handelsbanken 923609	Rörligt		15 150 000	0
Handelsbanken 923610	Rörligt		11 550 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-29 100 000	-37 200 000
			7 500 000	0
Kortfristig del som förfaller inom ett år			29 100 000	37 200 000

Lån som villkorsändras under år 2025 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.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025 är 600 000 kr.

Borås 2025-03-05

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Charlotta Svensson
Ordförande

Ann-Cathrine Hansson

Ulf Wigren

Lars Karlsson

Adam Rådberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Per Munthe
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 11:45

SENT BY OWNER:

Eija Kihlström · 05.03.2025 15:56

DOCUMENT ID:

HkeJEI18iye

ENVELOPE ID:

BJkEUKLjJl-HkeJEI18iye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Svanen 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Karlsson lars.m.karlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.03.2025 22:53 05.03.2025 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.189.3
2. CHARLOTTA SVENSSON lotta66jo@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 10:00 06.03.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.248
3. ANN-CATHRINE HANSSON ann-cathrine.hansson@telia.com	Signed Authenticated	06.03.2025 16:30 06.03.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.236.14
4. Ulf Anders Wigren ulf2@brfsvanen.com	Signed Authenticated	09.03.2025 16:50 09.03.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.93.254
5. Adam Magnus Rådborg adam@brfsvanen.com	Signed Authenticated	09.03.2025 19:44 09.03.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.195
6. PER MUNTHE per.munthe@live.se	Signed Authenticated	10.03.2025 09:36 10.03.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.185.247
7. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	10.03.2025 11:45 10.03.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.45.59

* 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