



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Svanen Borås

Org. nr. 769611-8657

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Svanen Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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	Revise Sverige 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 2025 avsättning med 230 000 kr. Beloppet för framtida avsättningar till fonden för yttre underhåll kommer justeras i samband med övergången till redovisningsreglerna enligt K3, vilket kommer ske fr.o.m verksamhetsåret 2026.

Under 2025 har vi bytt ut styrningen för ventilationen i båda husen.

I övrigt har inga större underhållskostnader varit nödvändiga under 2025.

Fastigheten är nu drygt 20 år, vilket kan medföra en ökning av det årliga underhållet något framöver. Men samtidigt är fastigheten ändå relativt ny och välunderhållen, vilket förhoppningsvis håller undan större investeringar i närtid.

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 ett fortsatt positivt utfall. Hittills har vår egenproduktion av energi resulterat i ett sparad CO2 utsläpp på 74,5 ton vilket motsvarar 537 km körda mil med fossildriven bil.

Laddstolpar

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

Ekonomi

Vid ingången av 2025 löpte övervägande delen av föreningens banklån med rörlig ränta, eftersom bedömningen var att Riksbankens styrränta skulle fortsätta att sänkas under 2026, vilket i sig påverkar Brf Svanen positivt.

Med det i beaktande tog styrelsen beslut om att sänka medlemmarnas årsavgift från januari 2025. Sänkningen var knappt 9%.

Under första kvartalet gjordes förändringar i låneportföljen genom att binda ytterligare drygt 50 % av banklånen. Låneportföljen löper därefter med ca 75 % bundna räntor med löptider från 2-4 år. Resterande lån löper med rörlig ränta kopplad till Stibor 90dagar. Snitträntan är ca 2,9 %. Föreningens finansiella kostnader för 2025 har minskat väsentligt jämfört med 2024.

Styrräntan har under 2024 och 2025 sänkts med drygt 2%-enheter vilket har varit mycket positivt för Brf Svanen, vilket också gjorde det möjligt med avgiftssänkningen 2025.

Trots lägre intäkter från årsavgifter och något högre driftskostnader visar föreningen ett mycket gott resultat för 2025. Resultat efter finansiella kostnader hamnar på drygt 400 000 kr (-228 tkr).

Till följd av positiva kassaflöden genom åren är föreningens likviditet god. Styrelsen tog därför beslut om att göra en extra amortering på 1 000 000 kr under 2025. Amorteringen bedömdes inte påverka föreningens betalningsförmåga.

Årsavgiften för 2026 är oförändrad jämfört med 2025.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amorteringar enl plan	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	495 000 kr
Extra amorteringar	1 000 000 kr				1 600 000 kr
Summa kapitaltillskott	1 600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	2 095 000 kr

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

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Bsafe Brf Ekonomi AB.
Fastighetsskötsel utförs av FR Fastighetsservice.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 71 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 72 st.

Lägenhetsöverlåtelse

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 888	4 093	3 310	3 280	3 794
Res. efter finansiella poster (tkr)	403	-228	54	204	946
Soliditet (%)	55	54	54	54	53
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	2 085	2 396	1 584	1 545	2 380
Årsavgift (kr/kvm)	838	898	711	711	839
Årsavgift (kr/kvm) inkl ind mätning	882	935	743	738	871
Lån (kr/kvm) totala ytan	6 999	7 319	7 439	7 558	7 678
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter	8 984	9 394	9 548	9 702	9 856
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	15 487	15 660	15 834	16 008	16 182
Sparande per kvm	270	139	195	217	368
Räntekänslighet i %	10	10	12	13	11
Räntekänslighet totala intäkter i %	9	9	11	11	10
Energikostnad per kvm	146	146	132	118	126
Årsavg andel i % av tot rörelseint	88	89	87	88	89

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	2 347 389	1 757 072	-228 299	44 476 162
Disposition av föregående års resultat:			230 000	-458 299	228 299	0
Årets resultat					402 939	402 939
Belopp vid årets utgång	31 500 000	9 100 000	2 577 389	1 298 773	402 939	44 879 101

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 298 774
årets vinst	402 939
	1 701 713
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	230 000
i anspråktagande från fond för yttre underhåll	-180 402
i ny räkning överföres	1 652 115
	1 701 713

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

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 2 783 973 kr.

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 887 809	4 093 343
Övriga rörelseintäkter	3	489	610
Summa rörelseintäkter		3 888 298	4 093 953
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 522 901	-1 428 799
Administration och förvaltningskostnader	5	-177 542	-171 193
Personalkostnader	6	-103 289	-97 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-924 311	-924 311
Summa rörelsekostnader		-2 728 043	-2 622 149
Rörelseresultat		1 160 255	1 471 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10 137	44 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-767 453	-1 744 575
Summa finansiella poster		-757 316	-1 700 103
Resultat efter finansiella poster		402 939	-228 299
Resultat före skatt		402 939	-228 299
Årets resultat		402 939	-228 299

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 12	77 448 726	78 317 547
Inventarier, verktyg och installationer	8	515 157	570 647
Summa materiella anläggningstillgångar		77 963 883	78 888 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	742 500	877 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		742 500	877 500
Summa anläggningstillgångar		78 706 383	79 765 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Årsavgifter och hyresfordringar		633 781	0
Övriga fordringar		503	46 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 908	54 222
Summa kortfristiga fordringar		700 192	100 552
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 913 037	2 362 060
Summa kassa och bank		1 913 037	2 362 060
Summa omsättningstillgångar		2 613 229	2 462 612
SUMMA TILLGÅNGAR		81 319 612	82 228 306

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 600 000	40 600 000
Fond för yttre underhåll		2 577 389	2 347 389
Summa bundet eget kapital		43 177 389	42 947 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 298 774	1 757 072
Årets resultat		402 939	-228 299
Summa fritt eget kapital		1 701 713	1 528 774
Summa eget kapital		44 879 102	44 476 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	25 300 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		25 300 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 700 000	29 100 000
Leverantörsskulder		145 027	378 959
Skatteskulder		178 750	172 920
Övriga skulder		4 927	40 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111 806	559 302
Summa kortfristiga skulder		11 140 510	30 252 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 319 612	82 228 306

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		402 939	-228 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 311	924 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 327 250	696 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-633 781	258
Förändring av kortfristiga fordringar		34 141	-49 284
Förändring av leverantörsskulder		-233 932	187 707
Förändring av kortfristiga skulder		522 299	183 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 015 977	1 018 395
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-1 600 000	-600 000
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång		135 000	135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 465 000	-465 000
Årets kassaflöde		-449 023	553 395
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 362 060	1 808 664
Likvida medel vid årets slut		1 913 037	2 362 060

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 periodisering 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

	2025	2024
Årsavgifter för bostäder	3 266 273	3 499 891
Hyra garage och p-platser	428 400	430 000
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	6 468	4 918
El medlemmar	169 813	141 555
Övriga sidointäkter	16 855	16 979
	3 887 809	4 093 343

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	489	610
	489	610

Not 4 Fastighetens kostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	196 076	216 009
Besiktning, kontroll och hisskostnader	10 736	10 367
Löpande underhåll och reparationer	156 986	55 470
El	279 574	251 395
Fjärrvärme	297 300	322 410
Vatten och avlopp	154 086	156 894
Renhållning	80 739	102 369
Fastighetsförsäkring	37 592	35 188
Bredband/ kabel TV	164 972	164 972
Övriga driftskostnader fastighet	29 954	26 445
Fastighetsskatt	91 470	87 280
Planerat underhåll	23 416	0
	1 522 901	1 428 799

Not 5 Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	127 800	123 013
Arvode till revisor	29 125	27 250
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	15 628	18 634
Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift	4 989	2 296
	177 542	171 193

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Arvodet för styrelsearbete	80 600	76 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	22 689	21 646
	103 289	97 846
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	103 289	97 846

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 481 117	90 481 117
Ingående avskrivningar	-12 163 570	-11 294 749
Årets avskrivningar	-868 821	-868 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 032 391	-12 163 570
Utgående redovisat värde	77 448 726	78 317 547
Taxeringsvärden byggnader	71 251 000	20 408 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	22 400 000
	89 651 000	42 808 000
Bokfört värde byggnader	73 458 826	74 327 647
Bokfört värde mark	3 989 900	3 989 900
	77 448 726	78 317 547

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	745 932	745 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	745 932	745 932
Netto anskaffningsvärde	745 932	745 932
Ingående nedskrivningar	-175 285	-119 795
Årets nedskrivningar	-55 490	-55 490
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-230 775	-175 285
Utgående redovisat värde	515 157	570 647

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	9 928	44 433
Skattefria ränteintäkter	209	39
	10 137	44 472

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 350 000	1 350 000
Ingående avskrivningar	-472 500	-337 500
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-607 500	-472 500
Utgående redovisat värde	742 500	877 500

Fordran avser förutbetalda fjärrvärmeavgifter.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader Fastighetslån*	764 446	1 740 935
Övriga räntekostnader	3 007	3 640
	767 453	1 744 575

*Av den totala räntekostnaden för 2024 hänför sig 191 804 kr till år 2025. Så den totala räntekostnaden för år 2025 blir 956 250 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 966704	Rörligt	2025-10-02	0	2 400 000
Handelsbanken 923609	Rörligt		0	15 150 000
Handelsbanken 923610	Rörligt		0	11 550 000
Handelsbanken 37421	Rörligt		7 000 000	0
Handelsbanken 111833	Rörligt		2 100 000	0
Handelsbanken 37419	2,79	2027-01-30	9 250 000	0
Handelsbanken 37420	2,98	2029-01-30	7 000 000	0
Handelsbanken 974454	2,81	2027-09-01	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken 37418	2,98	2029-01-30	2 150 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 700 000	-29 100 000
			25 300 000	7 500 000
 Kortfristig del som förfaller inom ett år			 9 700 000	 29 100 000

Lån som villkorsändras under år 2026 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 2026 är 600 000 kr.

Årsredovisningen beslutades

Borås

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

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
Extern revisor
Revise Sverige AB

Per Munthe
Förtroendevald revisor