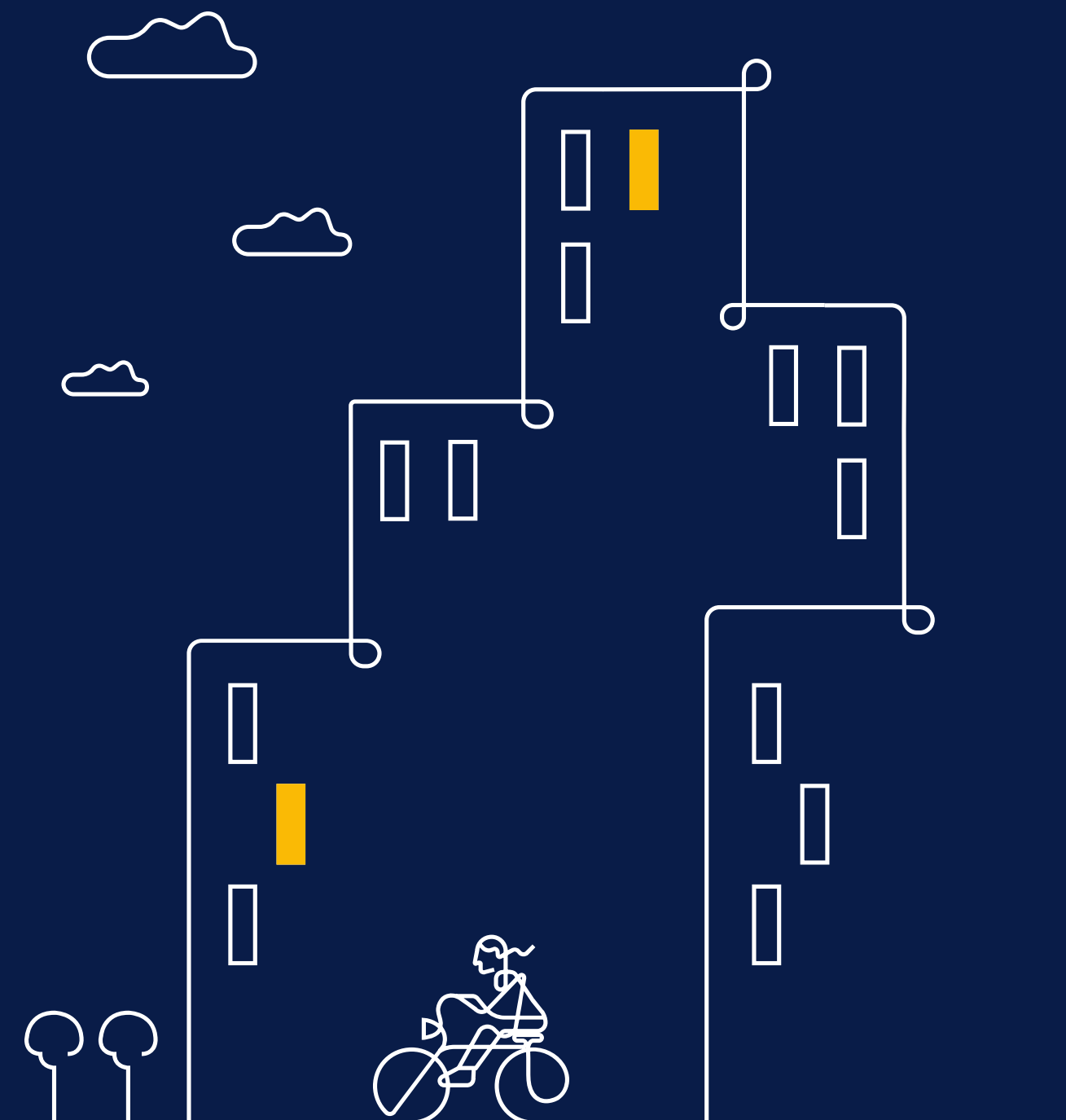




Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan med gatuadresserna Götgatan 10 A-B.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 68:5	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus och har värde år 1959.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 268,7 kvm. Byggnadernas totalyta är 2270 kvm.

1 rum och kök 20 st 554,2 kvm

2 rum och kök 15 st 850 kvm

3 rum och kök 5 st 382,5 kvm

4 rum och kök 5 st 483 kvm

Total bostadsarea uppgår till 2 268,7 kvm och tomtarea 1 420 kvm. På fastigheten finns dessutom 9 st p-platser.

Styrelsens sammansättning

Märta Coronel Stillström	Ordförande f o m årsmötet 2024
Richard Åkerberg	Ordförande fram till årsmötet 2024
Elisabeth Hedström	Styrelseledamot
Kevin Ansin	Styrelseledamot
Marc Sten Åsman	Suppleant
Axel Stafström	Suppleant
Emma Carlsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Lindqvist	Revisor	Borev Revision
Borev Revision	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Målningarbeten Utbyte trappbeslyning
2020	●	Målning källargolv
2019	●	Ny tvättmaskin
2018-2019	●	Renovering UC, byte pump m.m
2013	●	Rensning av samtliga avloppsstammar
2012-2013	●	Fönstermålning
2012-2013	●	Montering av ett tredje glas i lgh-fönster
2005	●	Byte av samtliga radiatorventiler
1996	●	Stamrenovering

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB BoService
Städ	Sinnesfrid Städservice
VVS	Driftservice
VVS jourtid	FS-jouren fastighets- och saneringstjänst
Kabel-TV och bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Vår ordförande Richard Åkerberg flyttade från föreningen under hösten 2024. Richard har varit föreningens ordförande under nästan 30 år. Till ny ordförande valdes på årsmötet i maj valdes Märta Coronel Stillström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för ett av föreningens lån gick ut i november 2024. Styrelsen beslöt att låta lånet vara rörligt för att invänta räntesänkningar. På så sätt kan vi spara räntekostnader för föreningen innan lånet binds om. Vi har fått ökade kostnader särskilt för sophämtningen. Vi var även tvungna ordna nya rör till tvättmaskinerna i köllaren efter problem som uppstått kopplat till vattnet till/från tvättmaskinerna. Under snöstormen i höstas läckte även vatten in från brandluckorna från taket över 10B vilket behövde åtgärdas från fastighetsskötaren. Till följd av ökade kostnader och som rekommendation från Mediator beslöt styrelsen därför att höja avgiften f o m januari 2025 med 2 %. Vi avvaktar och ser om fler höjningar behöver göras längre fram. Det kommer även vara ett ytterligare lån som ska bindas om under hösten 2025. Vi får se hur ränteläget för lånen och hur föreningens kostnader ser ut då ser ut då för att se om ytterligare höjningar av avgiften kan komma att behövas. Vår ekonomiska förvaltare har försatt oss med en ny portal där de lägger fram viktig information. Medlemmar och styrelseledamöter har här möjlighet att genom att enkelt logga in med bank-id ta del av informationen.

Verksamheten under kommande år

Höjning av avgifterna med 2 % f om januari 2025, eventuellt ytterligare justeringar under år 2025 beroende på ökade kostnader för underhåll, framförallt ökade löpande kostnader för sophämtning. Det beräknas även bli en ökad kostnad för det lån som bindningstiden gick ut för i november 2024. Styrelsen avvaktar statliga räntesänkningar innan lånet binds för att spara räntekostnader.

Styrelsen har också diskuterat att göra grovrengöring av tvättstugan, ansning av pelarekar och borttagande av fågelbon samt byte av balkongdörrar. Offerter för detta kommer att tas ut innan beslut fattas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 596 054	1 471 140	1 420 720	1 308 705
Resultat efter fin. poster	141 861	-488 171	157 927	52 248
Soliditet (%)	26	24	30	28
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	632	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	96,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 803	1 826	1 848	1 869
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 803	1 826	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	112	58	147	98
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	13	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	126	113	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	56	57	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	195	185	183
Räntekänslighet (%)	2,66	2,9	3,1	3,5

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	148 050	-	-	148 050
Fond, yttre underhåll	1 587 953	-385 060	91 067	1 293 960
Balanserat resultat	220 175	-103 111	-91 067	25 997
Årets resultat	-488 171	488 171	141 861	141 861
Eget kapital	1 468 007	0	141 861	1 609 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	117 064
Årets resultat	141 861
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 067
Totalt	167 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	167 858

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	1 596 054	1 473 169
Övriga rörelseintäkter	3	10 800	11 600
Summa rörelseintäkter		1 606 854	1 484 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 124 733	-1 613 909
Övriga externa kostnader	9	-108 941	-97 971
Personalkostnader	10	-55 828	-50 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 728	-112 138
Summa rörelsekostnader		-1 402 230	-1 874 551
RÖRELSERESULTAT		204 624	-389 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 919	451
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-101 682	-98 840
Summa finansiella poster		-62 763	-98 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		141 861	-488 171
ÅRETS RESULTAT		141 861	-488 171

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 096 500	4 209 228
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 096 500	4 209 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 096 500	4 209 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 876	38 600
Övriga fordringar	14	2 975	3 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 499	116 453
Summa kortfristiga fordringar		109 350	158 215
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar		578 751	99 255
Summa kortfristiga placeringar		578 751	99 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 322 969	1 649 189
Summa kassa och bank		1 322 969	1 649 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 011 069	1 906 659
SUMMA TILLGÅNGAR		6 107 569	6 115 887

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 050	148 050
Fond för yttre underhåll		1 293 960	1 587 953
Summa bundet eget kapital		1 442 010	1 736 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 997	220 175
Årets resultat		141 861	-488 171
Summa fritt eget kapital		167 858	-267 996
SUMMA EGET KAPITAL		1 609 868	1 468 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	931 250	2 756 250
Summa långfristiga skulder		931 250	2 756 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 162 500	1 387 500
Leverantörsskulder		100 247	306 173
Skatteskulder		4 435	6 150
Övriga kortfristiga skulder		0	33 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	299 269	158 596
Summa kortfristiga skulder		3 566 451	1 891 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 107 569	6 115 887

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 624	-389 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	112 728	112 138
	317 352	-277 644
Erhållen ränta	38 919	451
Erlagd ränta	-98 244	-99 162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258 027	-376 355
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 865	-55 387
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 616	172 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 276	-259 656
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	153 276	-309 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 748 444	2 058 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 901 719	1 748 444

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kabel-tv, vatten och värme. För kabel-tv/bredband debiteras årsavgift motsvarande kostnad.

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:

Byggnad	1,3 - 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

Fastigheten har åsatts värdeår 1959 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift på 1630 kr/lgh.

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	1 483 848	1 373 940
Hysesintäkter p-plats	48 600	37 800
Bredband	48 600	48 600
Påminnelseavgift	840	900
Andrahandsuthyrning	14 165	11 929
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 596 054	1 473 169

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	10 800	11 600
Summa	10 800	11 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	92 404	88 544
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 377	88 399
Städning enligt avtal	80 999	80 256
Besiktningar	26 051	9 747
Gårdkostnader	1 507	0
Serviceavtal	7 138	15 224
Hissar	47 881	0
Summa	269 357	282 170

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	31 240	44 397
Hissar	0	44 913
Summa	31 240	89 309

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	508 274
Summa	0	508 274

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	32 633	28 382
Uppvärmning	331 604	286 184
Vatten	156 656	127 022
Sophämtning/renhållning	61 368	61 514
Summa	582 261	503 102

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 454	61 876
Kabel-TV	101 070	97 672
Fastighetsskatt	73 350	71 505
Summa	241 874	231 053

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 215	14 310
Förvaltningsarvode enl avtal	62 884	62 400
Övriga förvaltningsarvoden	0	21 261
Administration	26 104	0
Summa	108 941	97 971

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	44 200
Arbetsgivaravgifter	10 828	6 333
Summa	55 828	50 533

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	101 411	98 840
Kostnadsränta skatter och avgifter	271	0
Summa	101 682	98 840

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 505 261	10 505 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 505 261	10 505 261
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 296 033	-6 183 895
Årets avskrivning	-112 728	-112 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 408 761	-6 296 033
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 096 500	4 209 228
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 172 000</i>	<i>1 172 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	51 600 000	51 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 850	49 850
Utgående anskaffningsvärde	49 850	49 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 850	-49 850
Utgående avskrivning	-49 850	-49 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109	3 162
Övriga kortfristiga fordringar	2 866	0
Summa	2 975	3 162

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 796	48 999
Förutbet försäkr premier	69 007	67 454
Förutbet kabel-TV	25 696	0
Summa	96 499	116 453

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,92 %	1 775 000	1 775 000
Swedbank	2026-01-23	1,10 %	981 250	1 031 250
Swedbank	2025-02-25	3,88 %	1 337 500	1 337 500
Summa			4 093 750	4 143 750
Varav kortfristig del			3 162 500	1 387 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 843 750 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	321	0
Uppl kostn el	2 768	0
Uppl kostnad Värme	74 352	0
Uppl kostn räntor	13 181	0
Uppl kostnad arvoden	45 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 828	0
Uppl ränta bokslut	0	9 743
Förutbet hyror/avgifter	135 619	134 543
Övriga uppl kostn och förutb int	17 200	14 310
Summa	299 269	158 596

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 270 600	9 270 600
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	9 270 600	9 270 600

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Kevin Ansin
Styrelseledamot

Elisabeth Hedström
Styrelse

Märta Coronel Stillström
Ordförande f o m årsmötet 2024

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 08:13

DOCUMENT ID:

S1ZxQXNICJg

ENVELOPE ID:

SkIXXNUR1e-S1ZxQXNICJg

DOCUMENT NAME:

Brf Svea, 717600-2223 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KEVIN ANSIN kevinansin@outlook.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:12 11.04.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. MÅRTA CORONEL STILLSTRÖM maertas@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 12:21 14.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.119.51
3. Elisabet Jacqueline Hedström elisabet_hedstrom@icloud.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 15:06 14.04.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.92
4. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 15:18 14.04.2025 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea, org.nr 717600-2223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svea för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 08:13

DOCUMENT ID:

HJmlmmEURJe

ENVELOPE ID:

H1xeQQ4URyl-HJmlmmEURJe

DOCUMENT NAME:

Brf Svea - RB - 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	14.04.2025 15:18	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	14.04.2025 15:18	Low	IP: 81.230.112.101

* 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