



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svanen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------|------------|
| Hans Eric Thomas Andersson | Ordförande |
| Sverker Arnestrand | Ledamot |
| Rolf Sören Elmgren | Ledamot |
| Bengt Jansson | Ledamot |
| Anna Maria Mårtensson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|-----------------------|------------------|
| Åke Nolemo | Ordinarie Intern |
| Jan Gunnar Gustafsson | Suppleant Intern |

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Thomas Andersson | Sammanställande |
| Helena Eriksson | |
| Elin Ternström | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| DRAGARBRUNN 16:1 | 1982 | Uppsala |
| DRAGARBRUNN 16:5 | 1982 | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

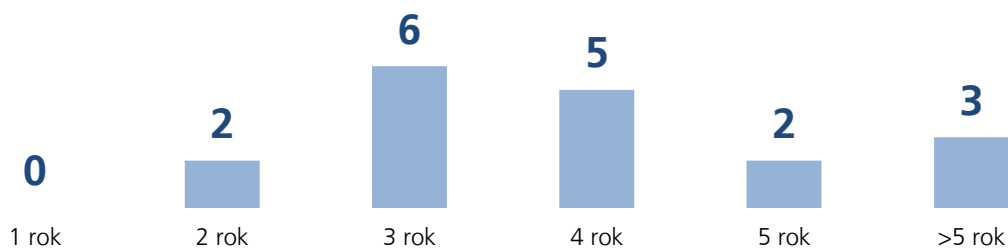
Fastigheterna bebyggdes 1864 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 117 m², varav 2 109 m² utgör lägenhetsyta och 8 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Lokal för mobilentreprenör

Yta

8 m²

Löptid

tv

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Uteplats på gården
Hobbyrum
Tvättstuga

Kommentar

Föreningsrum i A-källaren
B-Källaren

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Partiellt stambyte | 2019 | A-uppgång |
| Trapphusmålning | 2019 | A-uppgång |
| OVK bes samt radonmätning | 2018 | Enl myndighetskrav |
| Taksäkerhetsinstallation | 2018 | Enl 3G krav |
| Fasadlagning | 2018 - 2019 | A,B-uppgång |
| Fuktvarnare | 2018 | Samtliga lägenheter |
| Stambyte delvis | 2018 | B uppgång |
| Påfyllning av gårdsgrus | 2018 | Gården |
| Stamspolning samt filmning | 2018 | Stammar samt påstick |
| Ny torktumlare | 2018 | Tvättstuga |
| Energideklaration | 2018 | Enl boverket |
| Trappräcken | 2017 | Källarna |
| Renovering av trapphus | 2017 | Gårdshuset |
| Bostadsanpassning | 2016 | Automatisk öppning med fjärrkontroll av ytterdörr A-entrén |
| Golvslipning och målning av källargolven | 2016 | |
| Tilläggsisolering av vind, hus A | 2016 | Cremab |
| Sotning och rengöring av rökkanaler | 2016 | Åke Huss Ventilation AB |
| Nya trädgårdsmöbler | 2015 | På uteverandan |
| Energideklaration | 2008 | Enl Boverket |
| Ny grind | 2007 | Med kraftigare grindautomatik |
| Nytt gårdsgrus | 2007 | Rött grus från Åland, Rimbo grus |
| Fönstertätning | 2007 | Samtliga fönster |
| Ny gårdsbelysning | 2006 | Ny tidsenlig armatur |
| Fasadtvätt | 2006 | Mot Kungsgatan |
| Motorvärmare | 2006 | |
| Värmekabel, tak och stupränna | 2006 | Förhindra isbildning vid A- och B-uppgång |
| Pålning av yttre stentrappor | 2004 | |
| Omläggning av gårdsplanen | 2004 | |
| Avloppsrensning | 2004 | Samtliga stammar och stickledningar |
| 3G-mast | 2003 | Antenn på tornet uthyrs till 3GIS |
| omläggning av stentrappor | 2003 | A- och B-uppgång utomhus |
| Rörstambyte | 2002 | Delvis |
| Bredband | 2001 - 2007 | Comhem (2001) och Bredbandsbolaget (2007) |
| Utvändig fönstermålning | 1995 | Delvis ommålat mot gården 2003 |
| Tvättstuga | 1986 - 2012 | Ny Electrolux tvättmaskin 1 |
| Pålning av fastighet | 1986 | |
| Omläggning av tak | 1986 | |
| Redskapsbod | 1986 - 2015 | Ny redskapsbod på gården |
| Omputsning av fasad | 1986 | |
| Tvättstuga | 1986 - 2013 | Ny Electrolux avfuktare |
| Lås | 1986 - 2013 | Nya lås allm. lokaler |
| Tvättstuga | 1986 - 2015 | Ny Electrolux tvättmaskin 2 |
| Kabel-TV | 1986 | Comhem |
| Undercentral | 1986 - 2015 | Ny reglercentral |
| Planerat underhåll | År | |
| Trapphusmålning | 2020 | |
| Tak, fönster, fasad | 2020 - 2025 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| KabelTV | Comhem |
| Internetleverantör | Telenor |
| Teknisk förvaltning | Olika entreprenörer |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| BOS Hemservice | Trappstädning (har nyckel) |
| Uppsala Lyftservice | Grinden |
| Bravida | VVS |
| Sweax Entreprenad | Snöröjning |
| Serviceavtal VVS | Assemblin |
| Fastighetsjour VVS | Relita (har nyckel) |
| Taskottning (snö) | TSS-TAK |
| Mobilmast | 3G (har nyckel) |

Övrig information

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 nyrenässansstil, medan gårdshuset mot Klostergatan är ännu äldre, ursprungligen ett trähus från år 1864. Föreningen består av 18 st lägenheter samt 8 parkeringsplatser med motorvärmareuttag. Gemensamma städdagar vår och höst.

Fastigheten är q-märkt och innehåller bl.a. 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, bl.a. stor grundförstärkning, tilläggsisolering av gårdshuset, nybyggnad av tvättstuga, förråd och föreningsrum, installation av 3glasfönster, nya yttertak, fasadrenovering, ommålning av trapphus och installation av kabelTV. År 2001 installerades även bredband i fastigheten. Därefter har vi tecknat ett fördelaktigt gruppavtal med Telenor så att bredband (och kabelTV från Comhem) ingår i avgiften.

År 2015 byttes i undercentralen alla äldre varmvatten och värmeväxlare, 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 TryggHansa för bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Denna försäkring finns i vår budget och ingår alltså i avgiften.

Alltså ett väl underhållet gammalt fint 1800 tals kulturhus i centrala Uppsala, modernt utrustat för framtiden.

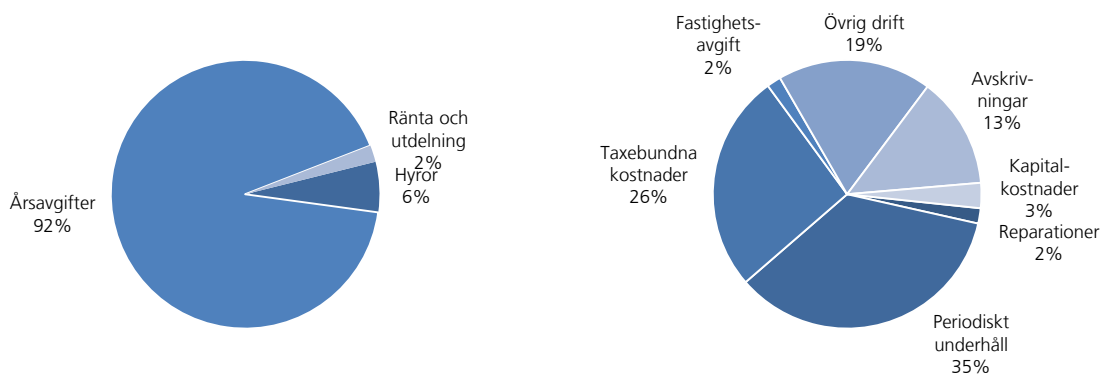
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 662 598 | 1 564 997 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 254 215 | 1 253 207 |
| Finansiella intäkter | 25 789 | 1 200 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 5 721 | 1 578 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 185 641 |
| | 1 285 725 | 1 441 625 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 345 735 | 1 137 337 |
| Finansiella kostnader | 49 353 | 44 688 |
| Minskning av långfristiga skulder | 162 000 | 162 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 164 331 | 0 |
| | 1 721 419 | 1 344 025 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 226 904 | 1 662 598 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -435 694 | 97 601 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Partiellt stambyte i A-uppgång i tre stammar

Trapphusmålning i A trappan

Fasadputsning samt målning innerfasad ca 40%

Utökning av vägguttag i trapphus

Bundit Nordealån fem år till ränta 1,17%

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 558 | 558 | 558 | 558 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 289 | 2 365 | 2 442 | 2 756 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 15 | 13 | 11 | 12 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 142 | 144 | 140 | 144 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 23 | 21 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 23 | 21 | 23 | 26 |
| Soliditet (%) | 43 | 43 | 44 | 40 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -331 | -144 | 195 | 121 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 254 | 1 253 | 1 252 | 1 253 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 109 m² bostäder och 8 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 1 824 100 | 0 | 0 | 1 824 100 |
| Kapitaltillskott | 175 810 | 0 | 0 | 175 810 |
| Fond för yttre underhåll | 1 758 787 | 200 000 | -136 250 | 1 695 037 |
| S:a bundet eget kapital | 3 758 697 | 200 000 | -136 250 | 3 694 947 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 322 163 | -200 000 | -7 533 | 529 695 |
| Årets resultat | -331 247 | -331 247 | 143 783 | -143 783 |
| S:a ansamlad förlust | -9 085 | -531 247 | 136 250 | 385 913 |
| S:a eget kapital | 3 749 612 | -331 247 | 0 | 4 080 860 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -331 247 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 522 162 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-200 000</u> |
| summa balanserat resultat | -9 085 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>565 218</u> |
| att i ny räkning överförs | 556 133 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 254 095 | 1 253 207 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 120 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 254 215 | 1 253 207 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 260 488 | -1 042 063 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -49 966 | -61 597 |
| Personalkostnader | Not 6 | -35 281 | -33 677 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -216 164 | -216 164 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 561 899 | -1 353 501 |
| RÖRELSERESULTAT | | -307 683 | -100 295 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 789 | 1 200 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -49 353 | -44 688 |
| Summa finansiella poster | | -23 564 | -43 488 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -331 247 | -143 783 |
| ÅRETS RESULTAT | | -331 247 | -143 783 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 7 495 729 | 7 703 418 |
| Maskiner | Not 9 | 34 119 | 42 594 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 529 848 | 7 746 012 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 531 848 | 7 748 012 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 1 229 845 | 1 665 828 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 229 845 | 1 665 828 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 0 | 5 721 |
| | | 0 | 5 721 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 526 | 237 |
| Summa kassa och bank | | 526 | 237 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 230 371 | 1 671 786 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 762 219 | 9 419 798 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 824 100 | 1 824 100 |
| Kapitaltillskott | | 175 810 | 175 810 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 1 758 787 | 1 695 037 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 758 697 | 3 694 947 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 322 163 | 529 695 |
| Årets resultat | | -331 247 | -143 783 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 085 | 385 913 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 749 612 | 4 080 860 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 2 215 000 | 2 531 450 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 215 000 | 2 531 450 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 2 611 450 | 2 457 000 |
| Leverantörsskulder | | 63 916 | 230 840 |
| Skatteskulder | | 1 768 | 808 |
| Övriga skulder | | 19 691 | 18 957 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 100 782 | 99 883 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 797 607 | 2 807 488 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 762 219 | 9 419 798 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 50 år | 50 år |
| Maskiner | 10 år | 10 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 176 730 | 1 176 730 |
| Hyror parkering | 34 200 | 34 200 |
| Hyror antennplats | 43 187 | 42 299 |
| Öresutjämning | -22 | -22 |
| | 1 254 095 | 1 253 207 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 120 | 0 |
| | 120 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 3 995 | 6 135 |
| | Städning entreprenad | 36 372 | 22 866 |
| | Städning enligt beställning | 5 406 | 7 468 |
| | Sotning | 23 125 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 7 400 | 3 600 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 15 000 |
| | Gemensamma utrymmen | 322 | 2 546 |
| | Gård | 3 318 | 9 423 |
| | Serviceavtal | 1 510 | 1 455 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 710 | 6 924 |
| | Fordon | 0 | 408 |
| | | 84 158 | 75 825 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 31 900 |
| | VVS | 1 401 | 79 800 |
| | Ventilation | 19 500 | 0 |
| | Elinstallationer | 9 573 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 4 415 |
| | Grind | 0 | 1 026 |
| | Vattenskada | 0 | 146 743 |
| | | 30 474 | 263 884 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Stambyte | 203 530 | 0 |
| | Tak | 0 | 41 250 |
| | Fasad | 361 688 | 95 000 |
| | | 565 218 | 136 250 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 31 046 | 28 012 |
| | Värme | 300 832 | 304 580 |
| | Vatten | 54 519 | 49 241 |
| | Sophämtning/renhållning | 37 968 | 36 241 |
| | | 424 366 | 418 073 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 62 363 | 59 912 |
| | Kabel-TV | 30 453 | 22 653 |
| | Bredband | 35 640 | 38 610 |
| | | 128 456 | 121 175 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 27 816 | 26 856 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 260 488 | 1 042 063 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 1 532 |
| | Medlemsinformation | 0 | 1 833 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Föreningskostnader | 1 521 | 2 338 |
| | Styrelseomkostnader | 3 290 | 5 715 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 006 | 7 306 |
| | Förvaltningsarvode | 33 104 | 32 095 |
| | Administration | 4 142 | 2 842 |
| | Konsultarvode | 0 | 3 726 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 290 | 4 210 |
| | | 49 966 | 61 597 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 29 990 | 27 980 |
| | Kostnadsersättningar | 0 | 241 |
| | Sociala kostnader | 5 291 | 5 456 |
| | | 35 281 | 33 677 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 207 689 | 207 689 |
| | Maskiner | 8 475 | 8 475 |
| | | 216 164 | 216 164 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 12 681 466 | 12 681 466 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 12 681 466 | 12 681 466 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 978 048 | -4 770 359 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -207 689 | -207 689 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 185 737 | -4 978 048 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 7 495 729 | 7 703 418 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 202 760 | 2 202 760 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 221 000 | 19 631 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 19 482 000 | 13 648 000 |
| | | 41 703 000 | 33 279 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 41 400 000 | 33 000 000 |
| | Lokaler | 303 000 | 279 000 |
| | | 41 703 000 | 33 279 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 84 750 | 84 750 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 84 750 | 84 750 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -42 156 | -33 681 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -8 475 | -8 475 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -50 631 | -42 156 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 34 119 | 42 594 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 21 950 | 21 950 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 21 950 | 21 950 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -21 950 | -21 950 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -21 950 | -21 950 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---------------|---|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 2 000 | 2 000 | |
| | | | 2 000 | 2 000 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | | 3 467 | 3 467 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 670 706 | 1 106 689 | |
| | Placeringskonto hos SBC | | 555 672 | 555 672 | |
| | | | 1 229 845 | 1 665 828 | |
| Not 13 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| | | Nominellt värde | Bokfört värde | Verkligt värde | Bokfört värde |
| | | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 1200 st | 0 | 0 | 0 | 5 721 |
| | | | 0 | 0 | 5 721 |
| Not 14 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | | 1 695 037 | 1 666 856 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 200 000 | 99 837 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -136 250 | -71 656 | |
| | Vid årets slut | | 1 758 787 | 1 695 037 | |
| Not 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | ändringsdag |
| | Nordea | 1,000 % | 2 531 450 | 2 613 450 | 2020-05-13 |
| | Nordea | 1,170 % | 2 295 000 | 2 375 000 | 2024-05-22 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 4 826 450 | 4 988 450 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 611 450 | -2 457 000 | |
| | | | 2 215 000 | 2 531 450 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 016 450 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 16 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 8 620 000 | 8 620 000 |

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 6 525 | 5 371 |
| | Avgifter och hyror | 94 257 | 94 512 |
| | | 100 782 | 99 883 |

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trapphusmålning B-trappa under 2020

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17, 2 2020



Hans Eric Thomas Andersson
Vice ordförande



Sverker Arnestrand
Ledamot



Rolf Sören Elmgren
Ledamot



Bengt Jansson
Ledamot



Anna Maria Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 2 2020



Åke Nolemo
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Svanen

Organisationsnummer 716401-2739

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Svanen för räkenskapsåret **2019-01-01 -- 2019-12-31**.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret **2019**.

Uppsala 17/2 2020


Åke Nolemo