

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Swea**

Org.nr. 769601-6273

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Brf Swea är en privat bostadsrättsförening som registrerades hos Bolagsverket 1996-07-31. Fastigheten färdigställdes 2002. Ansvarig för ekonomi och revision är BDO Norr AB (Redovisningsbyrå) sedan 2021. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar och frivilligt bostadsrättstillägg finns tecknat.

Styrelsen för Brf Swea under 2022 haft följande sammansättning:

Ordförande: Abbas Haghjo (samt firmatecknare)

Styrelseledamöter: Zarah Englund (samt firmatecknare) och Leif Granskog

Suppleanter: Margot Jonsson och Samuel Zakari

Sekreterare: Samuel Zakari

#### **Styrelsearbetet**

Under verksamhetsåret har genomförts sammanlagt 6 protokollförda styrelsemöten plus ett antal korta möten gällande akuta frågor som krävde akuta beslut. Ett antal samtal och digitala samråd inom styrelsen har även hållits under året vid behov.

Arbetet inom styrelsen har fungerat bra och samtliga ledamöter, oavsett ordinarie eller suppleanter, har deltagit aktivt i beslutsprocessen.

Styrelsens ambition har varit och är att kontinuerligt informera om förvaltningen och i praktiken har vi skickat informationsbrev (via e-post) efter varje styrelsemöte. Vi har också vid behov anslagit och informerat medlemmarna om viktiga saker som skulle ske inom föreningen.

#### **Viktiga händelser inom verksamhetsåret:**

- Ett årsmötesbeslut att inte installera solceller.
- Amortering, 250 000 kr, och omsättning av ett av föreningens tre lån.
- Vi har gemensamt firat Brf Swea:s 20-årsjubileum.
- Under året har vi haft en julfest.
- Beslut om byte av synliga avloppsrör fastställdes.
- Beslut om rensning av ventilationskanaler.

#### **Styrelsen har ordet**

Året som gått har haft sina utmaningar för oss alla utifrån pandemin, nationella och internationella kriser som resulterat i inflation med bl.a. högre räntor, elkostnader och fjärrvärme. Vår Brf påverkades av detta vid exempelvis omsättning av ett av lånen då räntan höjdes från 1,43% till 4%. Högre räntekostnader kommer sannolikt även att påverka Brf:s större lån som ska omsättas under hösten 2023. Därför har beslut tagits efter bokslutsdagen om att höja årsavgifterna med 10% from 2023-04-01. Styrelsens ambition är också fortsättningsvis att kunna sköta föreningens ekonomi på bästa sätt och främja medlemmarnas ekonomiska intressen och detta självklart i samråd med experter från redovisningsbyrån och vår branschorganisation Bostadsrätterna.

Vi vill gärna involvera fler i styrelsen och föreningsarbetet så därför önskar vi att samtliga medlemmar fortsättningsvis fortsätter att aktivt engagera sig inom olika arbetsområden som föreningen är i behov av. Vi får se det som att varje medlem är delägare och föreningen måste förvaltas och skötas på bästa sätt av alla. Tack alla ni som genom olika insatser varit behjälpliga i olika sammanhang!

Styrelsen hoppas och är säkra på att utifrån ett föreningsperspektiv kommer vi kunna arbeta för att skapa ännu bättre förutsättningar för föreningen och alla lägenhetsinnehavare.

Abbas Haghjo, Ordförande  
Zarah Englund, Styrelseledamot  
Leif Granskog, Styrelseledamot  
Föreningens säte är Umeå.

# Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr. 769601-6273

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Inga bostadsrätter har överlåtits under året.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	687	692	690	690
Resultat efter finansiella poster	-65	16	48	13
Soliditet (%)	55,64	54,8	54,2	51,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 307 000	462 207	1 065 044	15 574	7 849 825
Disposition enligt årsstämmobeslut	0	0	15 574	-15 574	0
Avsättning till underhållsfond	0	58 800	-58 800	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Årets resultat	0	0	0	-64 540	-64 540
Belopp vid årets utgång	6 307 000	521 007	1 021 818	-64 540	7 785 285

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 021 818
Årets resultat	-64 541
	<hr/>
	957 277

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	58 800
Balanseras i ny räkning	898 477
	<hr/>
	957 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Swea

Org.nr. 769601-6273

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	Not 2		
Årsavgifter och hyresintäkter		686 996	691 947
Övriga rörelseintäkter		28 163	26 873
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>715 159</u>	<u>718 820</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4	-535 599	-437 421
Personalkostnader	3,4	-35 667	-46 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 643	-137 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-708 909</u>	<u>-621 899</u>
<b>Rörelseresultat</b>		6 250	96 921
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 183	1
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		7 800	-9 600
Räntekostnader		-79 774	-71 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-70 791</u>	<u>-81 347</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-64 541	15 574
<b>Resultat före skatt</b>		-64 541	15 574
<b>Årets resultat</b>		<u>-64 541</u>	<u>15 574</u>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 514 557	13 652 200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 514 557</b>	<b>13 652 200</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	<u>75 000</u>	<u>67 200</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 000</b>	<b>67 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 589 557</b>	<b>13 719 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 118	18 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 248</u>	<u>1 278</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 366</b>	<b>19 613</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>385 062</u>	<u>592 232</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>385 062</b>	<b>592 232</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>402 428</b>	<b>611 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 991 985</b>	<b>14 331 245</b>

**Bostadsrättsföreningen Swea**

Org.nr. 769601-6273

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

6 307 000

6 307 000

Fond för yttre underhåll

521 007

462 207

**Summa bundet eget kapital**

6 828 007

6 769 207

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 021 818

1 065 044

Årets resultat

-64 541

15 574

**Summa fritt eget kapital**

957 277

1 080 618

**Summa eget kapital**

7 785 284

7 849 825

**Långfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

3 764 469

4 600 000

**Summa långfristiga skulder**

3 764 469

4 600 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

2 227 980

1 649 444

Leverantörsskulder

58 945

81 071

Skatteskulder

35 736

34 656

Övriga skulder

1 005

2 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

118 566

113 994

**Summa kortfristiga skulder**

2 442 232

1 881 420

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 991 985****14 331 245**

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyror/månadsavgift	659 396	662 796
Hyror bilplats	27 600	29 151
Övriga intäkter (el)	28 163	26 873
	<hr/> 715 159	<hr/> 718 820

**Not 3**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lön för Fastighetskötsel och städ	33 061	46 835
Reparation och underhåll	123 428	15 969
El	45 869	45 011
Uppvärmning	104 908	111 352
Vatten	37 933	35 457
Sophämtning	15 307	9 343
Fastighetsavgift	18 228	18 132
Snöröjning och sandning	52 970	45 064
Bredband, tele	47 037	56 984
Fastighetsförsäkring (periodiserad i år 19 938 kr)	11 690	18 809
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 980	2 843
Ersättningar revisor (15000 kr)	6 750	10 000
Ekonomisk förvaltning	55 355	45 663
Övriga kostnader	14 749	22 794
	<hr/> 571 265	<hr/> 484 256

**Not 4 Medelantal anställda**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
	Utgående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
	Ingående avskrivningar	-2 649 646	-2 512 003
	Årets avskrivningar	-137 643	-137 643
	Utgående avskrivningar	-2 787 289	-2 649 646
	Redovisat värde	13 514 557	13 652 200
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	6 400 000	6 400 000
	Byggnader	13 200 000	13 200 000
		19 600 000	19 600 000
<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	22 275	22 275
	Utgående anskaffningsvärden	22 275	22 275
	Ingående avskrivningar	-22 275	-22 275
	Utgående avskrivningar	-22 275	-22 275
	Redovisat värde	0	0
<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	192 000	192 000
	Utgående anskaffningsvärden	192 000	192 000
	Ingående nedskrivningar	-124 800	-115 200
	Återförda nedskrivningar	7 800	0
	Årets nedskrivningar	0	-9 600
	Utgående nedskrivningar	-117 000	-124 800
	Redovisat värde	75 000	67 200
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	0	0

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. Ett av lånen amorteras med 27980 kr per år och ett av lånen ska omförhandlas under 2023 (2 200 000 kr). Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 992 449 kr (6 249 444 kr i fjol).

**Övriga noter**

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beslutat höja årsavgifterna med 10%. Höjningen gäller from 2023-04-01.



**NOTER**

**Not 11 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Umeå 22/3 2023

Abbas Hagjo

Zara Englund

Leif Granskog

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2023.

Urban Karlsson  
Godkänd revisor

Urban Karlsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Swea  
Org.nr. 769601-6273

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Swea för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Swea för år 2022 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 revisionssed 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.

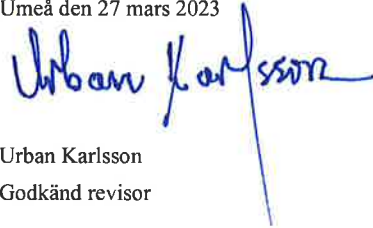
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Umeå den 27 mars 2023



Urban Karlsson

Godkänd revisor