



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanesund

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 Orust.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Svanesund 3:96       | 1991    | Orust  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus och 27 småhus.

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 092 kvm. Byggnadernas totalyta är 2092 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Karin Ask              | Ordförande      |
| Andréas Foda           | Styrelseledamot |
| Elisabeth Karlsson     | Styrelseledamot |
| Magnus Södermyr Härsjö | Styrelseledamot |
| Niina Eskelinen        | Styrelseledamot |

### Valberedning

Nina Anyai, Bo Bergström, Julia Korsan Bengtsen

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Tore Garstam     Revisor  
Reine Svahn     Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasader mot p-plats tvättats och målats på länga 47, även bytt en del brädor och läkt  
Målning av balkar/ järnstag under husen har påbörjats (länga 55)  
Rännalarna mellan samtliga rensades och tvättades, falsarna och utloppen till stuprännorna målade  
Sophuset renoverades, ny kyl-värmepump installerades.  
Renovering av brygga efter stormskador  
Diverse mindre reparationer i området
- 2023** ● Alla fönster målade i länga 47 med undantag för insidan 47E
- 2022** ● Röt angripna foder, fönsterlister samt delar av fasad beklädnad har byts på huslänga 59, samt målning av fasad och fönster.  
Två nya, rostfria, badstegar har installerats - Stegarna är uppfällbara och bör vara uppfällda under perioder med låg badaktivitet, för att minimera påväxt på fotstegen.  
Byte samt målning av vindskivor på sophuset - Röt angripna vindskivor.  
Byte av fönsterlister på valda fönster samt målning av alla fönster hus 49
- 2021-2023** ● Justering av övre rader av takpannor samt nedersta raden på radhusen - På de hus där ofullständig överlappning har observerats, byte av rötangripen bärläkt samt defekta takpannor.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Tvättning och målning av Stora huset  
Målning av balkar/stag under husen fortsätter  
Behovsprioriterad tvättning och målning av radhuslängor  
Invändig uppsnyggning av parabolhuset

## Avtal med leverantörer

Gräsklippning     Orust Farmartjänst  
Garantitid laddstolpar     Miljöbelysning

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen arrenderar mark till gemensam parkering, sophus och brygga, samt betalar avgift till vägförening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20% från 1 Januari 2024.

### Förändringar i avtal

Inga nya leverantörer.

### Övriga uppgifter

Farmartjänst har, utöver gräsklippning, också anlitats för att iordningsställa marken runt det nya trädet som planterades föregående år, samt för att beskära en häck och ett träd.

Faktura för snöröjning avser både vintern 2022/2023 och 2023/2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 057 354  | 832 683    | 757 976    | 754 837    |
| Resultat efter fin. poster                         | -185 081   | -227 202   | -277 745   | -428 493   |
| Soliditet (%)                                      | 99         | 99         | 99         | 99         |
| Yttre fond                                         | 940 263    | 796 402    | 662 869    | 475 621    |
| Taxeringsvärde                                     | 38 741 000 | 31 208 000 | 31 208 000 | 30 274 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 468        | 382        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,5       | 97,9       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | -          | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | -          | -          | -          | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 74         | 68         | 23         | -29        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 22         | 18         | 14         | 12         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 81         | 72         | 69         | 69         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 103        | 90         | 84         | 81         |
| Räntekänslighet (%)                                | -          | -          | -          | -          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningarna.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 26 395 000        | -                                            | -                               | 26 395 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 796 402           | -88 585                                      | 232 446                         | 940 263           |
| Kapitaltillskott         | 1 395 870         | -                                            | -                               | 1 395 870         |
| Balanserat resultat      | -8 157 217        | -138 617                                     | -232 446                        | -8 528 280        |
| Årets resultat           | -227 202          | 227 202                                      | -185 294                        | -185 294          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>20 202 853</b> | <b>0</b>                                     | <b>-185 294</b>                 | <b>20 017 558</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 295 834        |
| Årets resultat                                                     | -185 294          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -232 446          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-8 713 575</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 59 622            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-8 653 953</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 057 354         | 832 683           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 057 354</b>  | <b>832 683</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -877 491          | -695 847          |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -94 186           | -92 114           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -279 924          | -279 924          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 251 601</b> | <b>-1 067 884</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-194 246</b>   | <b>-235 201</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 553             | 8 232             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9             | -388              | -233              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>9 165</b>      | <b>7 999</b>      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-185 081</b>   | <b>-227 202</b>   |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-213</b>       | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-185 294</b>   | <b>-227 202</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10  | 19 260 965 | 19 540 889 |
| Maskiner och inventarier                     | 11  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 19 260 965 | 19 540 889 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 12  | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 19 263 765 | 19 543 689 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 1 547      | 3 786      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 661 358    | 648 479    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 47 199     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 710 104    | 652 265    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 15  | 199 563    | 199 563    |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 199 563    | 199 563    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 909 666    | 851 828    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 20 173 431 | 20 395 517 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 27 790 870        | 27 790 870        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 940 263           | 796 402           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>28 731 133</b> | <b>28 587 272</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -8 528 280        | -8 157 217        |
| Årets resultat                               |     | -185 294          | -227 202          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-8 713 575</b> | <b>-8 384 419</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>20 017 558</b> | <b>20 202 853</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 9 162             | 79 332            |
| Skatteskulder                                |     | 55 546            | 29 945            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | 1 871             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 91 165            | 81 516            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>155 873</b>    | <b>192 664</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 173 431</b> | <b>20 395 517</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-194 246</b> | <b>-235 201</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 279 924         | 279 924         |
|                                                                                 | <b>85 678</b>   | <b>44 723</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 553           | 8 232           |
| Erlagd ränta                                                                    | -388            | -233            |
| Betald inkomstskatt                                                             | -213            | 0               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>94 630</b>   | <b>52 722</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -14 838         | -1 808          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -36 791         | 40 720          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>43 000</b>   | <b>91 634</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>43 000</b>   | <b>91 634</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>590 741</b>  | <b>499 107</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>633 742</b>  | <b>590 741</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svanesund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 vatten och värme.

#### 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:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar | 1 %           |
| Byggnad                 | 1,33 - 6,67 % |

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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       | 978 192          | 815 220        |
| Elintäkter laddstolpe      | 0                | 236            |
| Elintäkter laddstolpe moms | 37 049           | 7 480          |
| Övriga intäkter            | 37 856           | 2 130          |
| Pantsättningsavgift        | 1 146            | 1 050          |
| Överlåtelseavgift          | 2 866            | 6 565          |
| Administrativ avgift       | 245              | 0              |
| Öres- och kronutjämning    | 0                | 2              |
| <b>Summa</b>               | <b>1 057 354</b> | <b>832 683</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 51 443         | 17 478        |
| Energideklarationer                 | 6 806          | 0             |
| Myndighetstillsyn                   | 0              | 37 244        |
| Gårdkostnader                       | 18 480         | 11 647        |
| Snöröjning/sandning                 | 25 625         | 0             |
| Serviceavtal                        | 2 092          | 0             |
| Fordon                              | 0              | 1 500         |
| Förbrukningsmaterial                | 10 381         | 6 346         |
| <b>Summa</b>                        | <b>114 827</b> | <b>74 215</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Sophantering/återvinning    | 9 239         | 0             |
| VVS                         | 19 938        | 0             |
| Tak                         | 16 750        | 0             |
| Fasader                     | 0             | 10 396        |
| Vattenskada                 | 17 866        | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0             | 1 946         |
| <b>Summa</b>                | <b>63 793</b> | <b>12 342</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 25 000        |
| Fasader              | 59 622        | 0             |
| Fönster              | 0             | 28 489        |
| Garage/parkering     | 0             | 35 096        |
| <b>Summa</b>         | <b>59 622</b> | <b>88 585</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 45 961         | 37 449         |
| Vatten                  | 169 107        | 151 092        |
| Sophämtning/renhållning | 51 293         | 34 727         |
| <b>Summa</b>            | <b>266 361</b> | <b>223 268</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar      | 30 688         | 22 829         |
| Självrisk                   | 7 134          | 0              |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 69 721         | 47 860         |
| Tomträttsavgäld             | 0              | 18 187         |
| Fastighetsskatt             | 265 345        | 208 561        |
| <b>Summa</b>                | <b>372 888</b> | <b>297 437</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelseomkostnader          | 5 195         | 0             |
| Fritids och trivselkostnader | 11 173        | 10 354        |
| Föreningskostnader           | 5 438         | 5 366         |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 53 635        | 55 194        |
| Överlåtelsekostnad           | 4 012         | 7 352         |
| Pantsättningskostnad         | 1 720         | 1 576         |
| Administration               | 700           | 2 127         |
| Konsultkostnader             | 12 313        | 4 875         |
| Bostadsrätterna Sverige      | 0             | 5 270         |
| <b>Summa</b>                 | <b>94 186</b> | <b>92 114</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                | 2024       | 2023       |
|----------------|------------|------------|
| Dröjsmålsränta | 388        | 233        |
| <b>Summa</b>   | <b>388</b> | <b>233</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 27 870 745        | 27 870 745        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 870 745</b> | <b>27 870 745</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 329 855        | -8 049 931        |
| Årets avskrivning                             | -279 924          | -279 924          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 609 779</b> | <b>-8 329 855</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 260 965</b> | <b>19 540 889</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>7 056 000</i>  | <i>7 056 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 334 000        | 15 199 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 23 407 000        | 16 009 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>38 741 000</b> | <b>31 208 000</b> |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 5 960         | 5 960         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>5 960</b>  | <b>5 960</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -5 960        | -5 960        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-5 960</b> | <b>-5 960</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto               | 27 616     | 56 715     |
| Skattefordringar          | 0          | 1 023      |
| Transaktionskonto         | 129 573    | 137 280    |
| Borgo räntekonto          | 504 169    | 453 461    |
| Summa                     | 661 358    | 648 479    |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 15 294     | 0          |
| Förutbet försäkr premier                                | 15 347     | 0          |
| Upplupna intäkter                                       | 16 558     | 0          |
| Summa                                                   | 47 199     | 0          |

| NOT 15, KORTFRISTIGA<br>PLACERINGAR | Verkligt värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank Robur Fonder               | 270 402                      | 199 563                     | 199 563                     |
| Summa                               | 270 402                      | 199 563                     | 199 563                     |

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uppl kostn el                                           | 4 826      | 0          |
| Uppl kostnad Sophämtning                                | 757        | 0          |
| Förutbet hyror/avgifter                                 | 85 582     | 81 516     |
| Summa                                                   | 91 165     | 81 516     |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | Inga       | Inga       |

| NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET |
|---------------------------------------------------|
| Avgiftshöjning 5% från 1 Januari 2025.            |

## Underskrifter

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

Orust

---

Andréas Foda  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Karlsson  
Styrelseledamot

---

Karin Ask  
Ordförande

---

Magnus Södermyr Härsjö  
Styrelseledamot

---

Niina Eskelinen  
Styrelseledamot

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

---

Privat  
Tore Garstam  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 11:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 17:31

DOCUMENT ID:

rylk2x2RJe

ENVELOPE ID:

B1lyJ2enAJx-rylk2x2RJe

DOCUMENT NAME:

Brf Svanesund, 716444-7141 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. HANS MAGNUS SÖDERMYR HÄRSJÖ<br>magnus.sodermyr@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 17:34<br>15.04.2025 17:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.130  |
| 2. ANDRÉAS FODA<br>andreas.foda@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 17:42<br>15.04.2025 17:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.219.136 |
| 3. NIINA ESKELINEN<br>niinatindra@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 18:58<br>15.04.2025 18:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.177.78.154 |
| 4. Karin Ask<br>eva.karin.ask1@lyse.net                     | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 09:49<br>17.04.2025 09:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 77.16.212.237  |
| 5. Britt Elisabeth Karlsson<br>lisakarlsson66@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 20.04.2025 14:17<br>20.04.2025 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.140.7   |
| 6. Tore Lennart Tage Garstam<br>matsragerot@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 11:45<br>24.04.2025 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.67.72   |

\* 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 BRF SVANESUND

2024-01-01 – 2024-12-31

2025-04-08

Org. Nr. 716444-7141

Undertecknad har tagit del av styrelsens protokoll, årsredovisning med resultat- och balansräkning. Verifikationerna har granskats digitalt liksom också leverantörsfakturor, utbetalningar, huvudbok etc.

Föreningens räkenskaper är väl förda och alla transaktioner försedda med relevanta verifikat. De förbättringar och underhållsarbeten som utförts har helt finansierats med egna medel.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning.

Den företagna granskningen har inte givit anledning till anmärkningar. Jag förslår därför

att balansräkning, resultaträkning och styrelsens, dispositionsförslag avseende verksamhetsårets förlust fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 2025-04-08

Tore Garstam

av föreningen utsedd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 11:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2025 17:31

DOCUMENT ID:

BJZe1neh0Jg

ENVELOPE ID:

SJkyhx2Rye-BJZe1neh0Jg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 ver.2.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Tore Lennart Tage Garstam |  Signed | 24.04.2025 11:49 | eID    | Swedish BankID   |
| matsragerot@gmail.com        | Authenticated                                                                            | 24.04.2025 11:48 | Low    | IP: 94.234.67.72 |

\* 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