



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-1026 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast ~~2025-12-~~

31. 2024-01-22 / BÖ Ali

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Silvergranen 11	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Ansvar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 796
41	p-platser	0
7	Lokaler	68
24	garageplatser	0
Totalt 168 objekt		7 864

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 35 st 2 rok, 39 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Beatrice Öhrnberg	Ordförande	2020-07-03
Christina Lindholm	Ledamot	2018-07-03
Christina Lindfors	Ledamot	2023-06-09
Maria Siederer	Ledamot	2022-05-18
Lisa Nilheim	Ledamot	2022-05-18
Johanna Vännström	Ledamot	2023-06-09
Jonas Thulin	Ledamot	2020-07-03
Tobias Kähäri	Ledamot	2023-06-09
Viktoria Wallin	Ledamot	2019-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Beatrice Öhrnberg, Christina Lindfors, Jonas Thulin, Johanna Vännström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carl Granath med Andreas Hagström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnar Eskilsson (sammankallande), Tommy Augustinsson samt Hawi Endale Thulin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 9% 2024-01-01. Höjdes ytterligare 10% 2024-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Föreningen tillämpar sedan 2013 s.k. frivilligt kapitaltillskott. Månadsavgiften består därför av två delar, en kapitaldel för lån och en drift-/underhållsdel för övriga kostnader.

Kapitaldelen betalas enbart för de lägenheter där kapitaltillskott inte gjorts och är kvarvarande räntor och amortering på det ursprungliga lånet som togs när husen byggdes. Dessa lägenheter har därmed en högre månadsavgift. 18 lägenheter har kapitaldel i månadsavgiften 2024-12-31. Möjligheten att göra kapitaltillskott för dessa lägenheter finns kvar så länge det ursprungliga lånet är kvar.

Månadsavgiftens drift-/underhållsdel inbegriper alla utgifter som inte kan hänföras till de ursprungliga lånen och betalas av alla. I denna del ingår kostnaderna för el, värme, vatten och avlopp, sophämtning och samtliga upphandlade tjänster för städning,

fastighetsfrågor, ekonomihantering mfl. I månadsavgiftens drift/underhållsdel ingår även föreningens sparande och kommande lån för underhåll och investeringar.

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Styrelsen reviderar planen vid ändrade behov efter fastighetssyn och genomförda åtgärder. Under 2024 tillkom underhållsåtgärder för skyddsrum- och skyddsrumsförråd. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

2020 (corona-året): uteplatsernas staket renoverades respektive färdigställdes, dörrarna till soprum och utrymningsluckor målades med klotterskydd

2021: rörelsestyrd LED-belysning installerades i källargångar och tvättstugor, hissarna renoverades, frånluftsfläktar byttes

2022: Brister i taksäkerhet för snöröjningen åtgärdades. Tilluftsventilerna byttes i lägenheterna. Frivillig matsortering startade vilket minskade kostnaden för hushållssopor

2023: Takunderhåll genomfördes i samband med installation av solpaneler.

2024: Rensning av alla ventilationskanaler, MSB:s åtgärdskrav på skyddsrummen och skyddsrumsförråden har åtgärdats. Underhåll och nyinvesteringar i värmesystemet påbörjades.

Besiktningar

För att hålla fastigheten i gott skick genomförs besiktningar. En del av dem är lagkrav andra för att planera underhållet. Under våren inspekterades skyddsrum och skyddsrumsförråd vilket är obligatoriskt. Den visade brister i material och underhåll vilka har åtgärdats. Slutbesiktning sker mars 2025.

-Årligen sker inspektion av lekplatsen, marksyn och stadgeenlig fastighetsbesiktning

-Regelbunden besiktning av brandsäkerheten sker enligt avtal med Brandsäkra, hissbesiktning av Kiwa, regelbunden stamspolning samt de lagstadgade radonmätningarna och OVK.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

-rengöring av ventilationskanalerna i lägenheterna och gemensamma utrymmen

-planerat takunderhåll 2024 genomfördes i samband med installation av solpaneler 2023.

Investeringar

I samband med planerat underhåll av värmesystemet görs en investering i inomhusgivare för att minska värmekostnaderna och komma till rätta med den ojämna värmen mellan lägenheterna.

Pågående eller framtida underhåll

Pga ökade uppvärmningskostnader och betydande skillnader i värme mellan lägenheter antog styrelsen de förslag till åtgärder av värmesystemet som HSBs utredning visat. Det innebär en tidigareläggning i förhållande till underhållsplanen förutom utbyte av radiatorventiler som planerats till 2025.

År 2020 gjordes en översyn av fönster och balkongdörrar. Utredningen visade att fönsterbyte inte är akut men olika alternativa åtgärder är under diskussion.

Övriga väsentliga händelser

Informationer

Information till medlemmarna har skett på föreningens hemsida och som utskick via e-post. Informationen har också anslagits i portarna.

För kontakter mellan medlemmarna har föreningen Facebookgruppen "Grannar i brf Svanen".

Våra gästlägenheter

Boende kan hyra lägenhet för sina gäster eller för fest. Den som hyr ansvarar för sina gästers boende. Hyran styrs av prisbasbeloppet.

Städdagar

Föreningen har haft två städdagar med mycket arbete både inomhus och utomhus. I samband med städdagarna fanns tillgång till container för grovsopor från allmänna utrymmen, gården och för medlemmarnas egna grovsopor. Arbetet på städdagarna är inte bara ett bidrag till ekonomin utan ett utmärkt sätt att träffa sina grannar.

Vår gård

HSB sköter gräsklippning och tex trädffällning och snöröjning. Gårdsgruppen sköter arbetet med ogrärensning och planteringar. Gårdsgruppens arbete minskar föreningens utgifter för markskötseln.

Ekonomi**-Årsavgiftens drift- och underhållsdel**

Den 1 januari 2024 höjdes månadsavgiften med 9 % p.g.a. avgiftshöjningar för el, värme, vatten och avlopp, sophämtning och samtliga upphandlade tjänster. Kostnaderna blev högre än beräknat och underhållskostnader tillkom för skyddsrumsgårdar. Föreningens sparande behöver även höjas för fortsatt stabil ekonomi vilket ledde fram till ytterligare avgiftshöjningar; 10 % (inkl. 3,5% höjning av tomträttsavgälden) from 1 oktober 2024 och 3,0% from 1 januari 2025 då avgifterna för tjänster och el, vatten etc förväntas öka även 2025. Föreningens tomträttsavgäld höjs även 2025-10-01. Avgälden är därefter densamma för den återstående avtalsperioden till 2031-09-30.

Underhållet och investeringen i värmesystemet lånefinansieras.

-Årsavgiftens kapitaldel

Kapitaldelen är räntor och amorteringar på de ursprungliga lånen då husen byggdes. Denna del betalas endast för lägenheter utan genomfört kapitaltillskott. Denna del av månadsavgiften höjdes med 9% 1 januari 2024 och sänkts åter med 10% 1 januari 2025 pga ränteförändringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	87	82	122	132	110
Skuldsättning, kr/kvm	1 315	941	1 124	1 181	1 329
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 315	945	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	244	200	167	157	151
Årsavgifter, kr/kvm	820	735	692	651	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	827	798	770	734
Nettoomsättning, tkr	7 246	6 448	6 213	5 742	5 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	-933	-808	-1 030	-5 675	-5 675
Soliditet, %	88	91	90	89	89

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader, te x. tomträttsavgäld, el fjärrvärme mm.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 974 492 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och kostnader (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet kommer styrelsen besluta om ytterligare förändring av årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 025 122	0	0	17 025 122
Kapitaltillskott/extra insats, kr	49 785 299	0	0	49 785 299
Upplåtelseavgifter, kr	25 624 888	0	0	25 624 888
Underhållsfond, kr	4 218 158	0	1 494 311	5 712 469
S:a bundet eget kapital, kr	96 653 467	0	1 494 311	98 147 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 704 085	-808 494	-1 494 311	-11 006 890
Årets resultat, kr	-808 494	808 494	-933 209	-933 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 512 579	0	-2 427 520	-11 940 099
S:a eget kapital, kr	87 140 888	0	-933 209	86 207 679

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 699 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 689 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 512 579
Årets resultat, kr	-933 209
Reservation till underhållsfond, kr	-1 699 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 689
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 940 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 940 099

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 245 930	6 447 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 640	160 606
Summa Rörelseintäkter		7 259 570	6 608 435

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 414 202	-4 762 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-905 134	-821 055
Personalkostnader	Not 6	-180 786	-145 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 316 487	-1 368 558
Summa Rörelsekostnader		-7 816 609	-7 097 687

Rörelseresultat

-557 039
-489 252

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 317	30 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 488	-350 028
Summa Finansiella poster		-376 171	-319 242

Resultat efter finansiella poster

-933 209
-808 494

Resultat före skatt

-933 209
-808 494

Årets resultat

-933 209
-808 494

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 8	92 180 193	93 255 693
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	955 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		93 135 193	93 255 693

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

93 135 693 93 256 193

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 977	47 976
Aktuell skattefordran		23 168	27 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 639 122	1 616 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	819 947	586 509
Summa Kortfristiga fordringar		2 487 214	2 277 890

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 546 817	294 267
Summa Kassa och bank		2 546 817	294 267

Summa Omsättningstillgångar

5 034 031 2 572 157

Summa Tillgångar

98 169 724 95 828 350



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	92 435 309	92 435 309
Fond för yttre underhåll		5 712 469	4 218 158
Summa Bundet eget kapital		98 147 778	96 653 467

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-11 006 890	-8 704 085
Årets resultat		-933 209	-808 494
Summa Ansamlad förlust		-11 940 099	-9 512 579

Summa Eget kapital

86 207 678 87 140 888

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		3 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 249 131	7 363 573
Leverantörsskulder		599 780	260 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 975	51 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 087 159	1 011 906
Summa Kortfristiga skulder		8 962 045	8 687 462

Summa Skulder

11 962 045 8 687 462

Summa Eget kapital och skulder

98 169 724 95 828 350

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-557 039	-489 252
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 316 487	1 368 558
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 316 487	1 368 558
---	-----------	-----------

Erhållen ränta	13 317	30 786
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-351 626	-356 438
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

421 140	553 653
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-487 382	1 293
--	----------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	351 163	163 029
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-136 219	164 322
---	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

284 921	717 976
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 195 987	-4 378 470
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 195 987	-4 378 470
--	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 063 803
--	---	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 885 558	-1 432 578
--	-----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 885 558	-368 775
---	-----------	----------

Årets kassaflöde

1 974 492	-4 029 269
-----------	------------

Likvida medel vid årets början	1 906 443	5 935 712
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	3 880 935	1 906 443
------------------------------	-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 388 887	5 736 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	695 916	639 462
	Hyror övrigt	38 335	0
	Övriga primära intäkter	130 448	84 934
	Summa Bruttoomsättning	7 253 586	6 461 196
	Avgiftsbortfall	0	-13 367
	Hysesbortfall	-7 656	0
	Summa	-7 656	-13 367
	Summa Nettoomsättning	7 245 930	6 447 829

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	48 300
	Övriga sekundära intäkter	13 640	112 306
	Summa Övriga rörelseintäkter	13 640	160 606

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-403 687	-344 520
	Snö och halk-bekämpning	-101 777	-235 694
	Reparationer	-331 783	-420 180
	Planerat underhåll	-204 689	-84 015
	Försäkringsskador	-101 236	-2 638
	El	-366 646	-405 914
	Uppvärmning	-1 116 336	-907 512
	Vatten	-423 127	-248 725
	Sophämtning	-309 452	-250 025
	Fastighetsförsäkring	-100 159	-105 263
	Kabel-TV och bredband	-80 630	-45 811
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 251	-158 114
	Förvaltningsavtalskostnader	-449 923	-427 174
	Tomträttsavgäld	-1 237 750	-1 118 750
	Övriga driftkostnader	-25 755	-8 403
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 414 202	-4 762 738
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-678 333	-617 444
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 328	-44 060
	Administrationskostnader	-33 993	-37 995
	Extern revision	-14 625	-4 500
	Medlemsavgifter	-33 300	-31 400
	Föreningsverksamhet	-21 757	-30 584
	Övriga förvaltningskostnader	-93 798	-55 073
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-905 134	-821 055
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-5 503
	Övriga arvoden	-171 000	-118 933
	Sociala avgifter	-3 786	-20 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 786	-145 336

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	601	1 094
	Ränteintäkter placeringar	12 406	28 786
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	310	906
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 317	30 786
Not 8	Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 658 860	130 202 284
	Årets investeringar	240 987	4 456 576
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 899 847	134 658 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 403 167	-40 034 609
	Årets avskrivningar	-1 316 487	-1 368 558
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 719 654	-41 403 167
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	92 180 193	93 255 693
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	463 000	463 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	94 000	94 000
	<i>Summa</i>	289 557 000	289 557 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 060 200	98 060 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	98 060 200	98 060 200
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	78 106
	Årets investeringar	955 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-78 106
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	955 000	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 334 118	1 612 176
Övriga fordringar	305 004	4 125
Summa Övriga fordringar	1 639 122	1 616 301

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	819 947	586 509
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	819 947	586 509

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank		
Bankkonto 3	2 409 870	121 361
Bankkonto 5	136 948	172 906
Summa Kassa och bank	2 546 817	294 267

Not 14	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser		
Medlemsinsatser	66 810 421	66 810 421
Upplåtelseavgifter	25 624 888	25 624 888
Summa Medlemsinsatser	92 435 309	92 435 309

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,45%	2026-11-09	3 000 000	150 000
SBAB	3,53%	2025-12-09	4 554 583	73 138
SBAB	3,53%	2025-12-09	2 694 548	23 873
			10 249 131	247 011

Långfristig del	2 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 249 131
Kortfristig del	7 399 131
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	247 011
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	988 044
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,45%	2026-11-09	3 000 000	150 000
SBAB	3,53%	2025-12-09	4 554 583	73 138
SBAB	3,53%	2025-12-09	2 694 548	23 873
			10 249 131	247 011
Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 249 131	
Kortfristig del			7 399 131	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	32 441
Övriga kortfristiga skulder	25 975	18 609
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 975	51 050

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	603 218	586 799
Upplupna räntekostnader	37 862	0
Övriga upplupna kostnader	446 079	425 107
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 087 159	1 011 906

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm, org.nr. 716421-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Granath
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BEATRICE ÖHRNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:21:47



JONAS THULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:29:25



TOBIAS KÄHÄRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:22:18



MARIA SIEDERER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:33:33



LISA NILHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:53:07



CHRISTINA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:28:19



CHRISTINA LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:17:58



VIKTORIA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:59:09



JOHANNA VÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:37:28



CARL GRANATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:25:26



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:39:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf nr 321 Svanen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL GRANATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:24:50



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:29:50



HSB – där möjligheterna bor

Motion 1. Gruppanslutning av bredband

Jag föreslår att styrelsen undersöker vad en gruppanslutning av BRF Svanens alla lägenheter till en gemensam bredbandsleverantör skulle kosta per lägenhet och månad. Enligt bifogade artiklar om bredbandspriser publicerade i augusti 2024 verkar det som att kostnaden skulle kunna minska betydligt. I vår nuvarande portal Open Universe är priserna väldigt lika mellan leverantörerna, typisk månadskostnad för 500/500 Mbit/s är 400-500 kr/månad. Förhoppningsvis skulle den kostnaden kunna halveras med en gruppanslutning enligt artiklarna jag bifogat.

Jag föreslår att gruppanslutning av bredband upphandlas om kostnaden kan reduceras till under ca 200 kr/månad/lägenhet för en anslutning med acceptabel hastighet (500/500 Mbits/s?).

Gunnar Eskilsson, Telefonvägen 13.

Styrelsens svar

Motionären tar upp frågan om gruppanslutning för bredband i föreningen. Styrelsen är av samma uppfattning som motionären och har därför påbörjat utredningen med att ta in offerter för gruppavtal för bredband från tre olika leverantörer (Telenor, Bahnhof samt Comhem/Tele2).

Styrelsens plan är att i god tid före årsstämman återkomma med en redogörelse för vad ett sådant gruppavtal skulle innebära i praktiken, och att stämman har att fatta beslut om huruvida föreningen ska övergå till ett gruppavtal för bredband eller inte.

Styrelsen föreslår stämman besluta
att bifalla motionen

Hägersten 21 mars 2025

Styrelsen i Brf Svanen nr 321

Skillnad mellan individuellt avtal och gruppavtal för alla i föreningen

Årsstämman har tagit ställning till en motion om att övergå till gruppavtal för bredband. Styrelsen föreslår att stämman ställer sig bakom motionen. Nedan följer en information om vad en sådan förändring innebär.

Föreningen har idag "öppet nät" dvs en fiberleverantör (Open Universe, sedermera Global connect). Varje boende har individuellt tecknat avtal med en bredbandsleverantör från det tjänsteleverantörs-utbud som Global Connect tillhandahåller (exempelvis Telenor, Bahnhof mm). Avgiften till fiberleverantören (Global Connect) tas ut av leverantörerna av bredbandstjänster. Med andra ord, av de exempelvis 500kr du idag betalar till Bahnhof eller Telenor varje månad för sitt bredband, så skickar Bahnhof eller Telenor en del av detta belopp vidare till Global Connect.

Vad innebär gruppavtalat bredband

Alternativet till öppet nät är gruppavtalat ("stängt") nät. I detta fall väljer föreningen ut en leverantör för bredbandstjänsten inklusive fiberanslutning. Som boende kan du alltså inte längre välja leverantör av bredband, utan det låses till den leverantör som föreningen väljer att teckna gruppavtal med. Föreningen debiteras sedan varje månad för de tjänster som de levererar, och denna avgift läggs på den vanliga månadsavgiften. Som boende upphör du alltså att få bredbandsfakturor varje månad. Istället betalar du lite mer i avgift till föreningen varje månad.

Hur går det till praktiskt

- Föreningen säger upp nuvarande avtal med Global Connect vilket då avslutas 2026-01-31.
- Gruppavtalet träder i kraft från och med februari 2026
- Du får hem ett nytt modem, som du installerar. Support kommer att finnas
- Ingen ny fiberdragning till lägenheten behövs
- De avtal du har/hade med bredbandsleverantör sägs upp från och med denna dag, support för detta kommer att finnas

Sammanfattning

Motionären föreslår att gruppanslutning av bredband upphandlas om kostnaden kan reduceras till under ca 200 kr/månad/lägenhet för en anslutning med acceptabel hastighet (500/500 Mbits/s?). Styrelsens utredning visar att gruppanslutning reducerar kostnaden till ca 100-150kr kr/månad/lägenhet med en hastighet 1000/1000 Mbits/s. **Vid ett stämmobeslut att rösta ja till motionen fortsätter styrelsen med att avsluta nuvarande avtal med Global Connect och ta in offerter från bredbandsleverantörer.**

Styrelsen brf Svanen

FULLMAKT

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)