



# Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

## Brf Svedjehöjden

Org. nr. 769635-5176



Styrelsen för Brf Svedjehöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Borås Kommun.

Styrelse och revisorer:

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Göran Spetz       | ledamot, ordförande                  |
| Jan Elmqvist      | ledamot, vice ordförande             |
| Anna-Mia Tell     | ledamot, kassör                      |
| Åsa Evegren       | ledamot, sekreterare                 |
| Jonas Tell        | ledamot                              |
| Anders Skeppstedt | suppleant                            |
| Johanna Wallfors  | revisor, Sjuhärad's Revisionsbyrå AB |

#### Föreningens stadgar:

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-24 och kungjordes 2017-10-26.

#### Fastigheter och byggnader:

Föreningen äger fastigheten Borås Släpan 2 uppfört ett flerbostadshus med 28 stycken lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar 15 stycken parkeringsplatser samt 18 stycken garageplatser.

Taxeringsvärdet uppgår till 60 378 000 kr (fg år 60 378 000 kr)

Totalt omfattar föreningens bostadsrätter 2 147 kvm fördelat enligt nedan och de har inga lokaler.

| Antal    | r o k    | Yta kvm      |
|----------|----------|--------------|
| 1        | 1,5      | 46           |
| 9        | 2        | 569          |
| 15       | 3        | 1220,5       |
| <u>3</u> | <u>4</u> | <u>311,5</u> |
| 28       |          | 2147 kvm     |

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Underhållsplan är ännu ej gjord då fastigheten är nyligen uppförd, men den är beställd. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 45kr/kvm enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad.

Föreningen själva har skött snöskottningen på innergården för att minska kostnaden.

Arbetat med 5-årsbesiktning med 243 anmärkningar. Man fick åtgärdat alla utom 70 st innan byggföretaget Serneke gick i konkurs.

Förnyat avtal med FR Företagsservice AB. Styrelsen har även tittat över sina serviceavtal och tecknat nya avtal med flera företag.

Man har satt upp övervakningskameror i källare pga att det varit inbrottsförsök i källare och stöld av en cykel i cykelförrådet. Man har också beställt ett nytt låssystem med "tags", där man kan se vilka som passerat ingångsdörrar och förrådsdörrar.

Man har åtgärdat bilhissen med uppvärmning av ytterdörrar så att det inte fryser i dörrarnas spår på vintern.

Två större blomsterlådor med spalje införskaffades vid utemöblerna. Man har planterat växter i dessa lådor samt i ett par pallkragar samt skött blomsterkrukor vid varje ingång med växter efter säsong.

Den 13 december bjöd man på glögg och pepparkakor.

### Ekonomi

Styrelsen följer upp utvecklingen med höjda räntor och ökade driftkostnader för att säkerställa att föreningens ekonomi förblir stabil. Under året har föreningen bytt bank till Danske bank för att få lägre låneräntor.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

Föreningen höjde avgifterna med 15% från 1 januari 2024. Inget beslut finns i nuläget att höja avgifterna under 2025.

### Kapitaltillskott

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Amorteringar enl plan  | <u>247 950 kr</u> | <u>270 200 kr</u> | <u>270 200 kr</u> | <u>270 200 kr</u> |
| Summa kapitaltillskott | 247 950 kr        | 270 200 kr        | 270 200 kr        | 270 200 kr        |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

### Väsentliga avtal

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Lots Ekonomi AB              | ekonomisk förvaltning  |
| FR Fastighetsservice AB      | teknisk förvaltning    |
| RC Hisservice AB             | hissar                 |
| Länsförsäkringar Älvsborg AB | fastighetsförsäkring   |
| Nätkraft Borås/Fortum        | el                     |
| Borås Energi och miljö       | vatten och renhållning |
| Borås Elnät/Splitvision      | internet, kabel TV     |
| Elektrokyl AB                | fläktar                |

### Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 41 stycken medlemmar. Vid årets utgång hade föreningen 41 stycken medlemmar. Under året har 0 lägenheter sålts (2st fg år) .  
Styrelsen har under året haft 11st protokollförda möten.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 954       | 1 709       | 1 508       | 1 499       |
| Resultat efter finansiella poster                  | -620        | -539        | -406        | -270        |
| Soliditet (%)                                      | 67,9        | 67,8        | 67,9        | 67,9        |
| Driftsnetto                                        | 982         | 803         | 702         | 778         |
| Årsavgift ( kr/kvm )                               | 815         | 706         | 616         | 616         |
| Lån ( kr/kvm )                                     | 11 903      | 12 019      | 12 145      | 12 270      |
| Fastighetens bokförda värde ( kr/kvm )             | 37 344      | 37 660      | 37 966      | 38 272      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                          | 27          | 63          | 119         | 180         |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,6        | 17,0        | 19,7        | 19,7        |
| Räntekänslighet totala intäkter (%)                | 13          | 15          | 17          | 18          |
| Energikostnader (kr/kvm)                           | 148         | 125         | 114         | 96          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 90,0        | 89,0        | 89,0        | 88,0        |

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden även om kassaflödet från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är negativt.  
Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 56 959 000           | 358 285                     | -1 364 787             | -539 280          | 55 413 218        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 96 615                      | -635 895               | 539 280           | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -620 129          | -620 129          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>56 959 000</b>    | <b>454 900</b>              | <b>-2 000 682</b>      | <b>-620 129</b>   | <b>54 793 089</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 000 682        |
| årets förlust    | -620 129          |
|                  | <b>-2 620 811</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 96 615            |
| i ny räkning överföres               | -2 717 426        |
|                                      | <b>-2 620 811</b> |

I årets resultat ingår avskrivningar med 678 127 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och inventarier och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 57 998 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 551 515 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 954 048                         | 1 708 640                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 954 048</b>                  | <b>1 708 640</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -795 041                          | -726 842                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -105 147                          | -110 378                          |
| Personalkostnader                                                           | 5          | -72 338                           | -68 619                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -678 127                          | -674 934                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 650 653</b>                 | <b>-1 580 773</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>303 395</b>                    | <b>127 867</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |            | 4 929                             | 0                                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 1 462                             | 4                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 6          | -929 915                          | -667 151                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-923 524</b>                   | <b>-667 147</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-620 129</b>                   | <b>-539 280</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-620 129</b>                   | <b>-539 280</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-620 129</b>                   | <b>-539 280</b>                   |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |      |                   |                   |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 7, 8 | 80 198 051        | 80 855 606        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9    | 165 248           | 185 820           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>80 363 299</b> | <b>81 041 426</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**80 363 299**

**81 041 426**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 79            | 72            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 15 304        | 15 360        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>15 383</b> | <b>15 432</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 362 607        | 683 233        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>362 607</b> | <b>683 233</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>377 990</b> | <b>698 665</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**80 741 289**

**81 740 091**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

56 959 000

56 959 000

Fond för yttre underhåll

454 900

358 285

**Summa bundet eget kapital**

**57 413 900**

**57 317 285**

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 000 682

-1 364 787

Årets resultat

-620 129

-539 280

**Summa fritt eget kapital**

**-2 620 811**

**-1 904 067**

**Summa eget kapital**

**54 793 089**

**55 413 218**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

8 433 700

0

**Summa långfristiga skulder**

**8 433 700**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

17 122 450

25 804 100

Leverantörsskulder

73 562

125 576

Skatteskulder

11 560

11 560

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

306 928

385 637

**Summa kortfristiga skulder**

**17 514 500**

**26 326 873**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**80 741 289**

**81 740 091**

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | -620 129                  | -539 280                  |
| Årets avskrivningar                                                               |     | 678 127                   | 674 934                   |
| Skatt                                                                             |     | 5 773                     | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>63 771</b>             | <b>135 654</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 56                        | 48 757                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -52 014                   | 76 911                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -84 489                   | 49 083                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-72 676</b>            | <b>310 405</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -63 863                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-63 863</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering                                                                        |     | -247 950                  | -270 200                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-247 950</b>           | <b>-270 200</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-320 626</b>           | <b>-23 658</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 683 233                   | 706 891                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>362 607</b>            | <b>683 233</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|             |        |
|-------------|--------|
| Byggnader   | 100 år |
| Inventarier | 10 år  |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 1 749 944                 | 1 515 750                 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 204 240                   | 186 045                   |
| Öres- och kronutjämning            | 18                        | 0                         |
| Överlåtelseavgift                  | 0                         | 2 626                     |
| Pantsättningsavgift                | 0                         | 483                       |
| Övriga rörelseintäkter             | -155                      | 3 735                     |
|                                    | <b>1 954 047</b>          | <b>1 708 639</b>          |

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv, bredband samt sophämtning.

## Not 3 Driftskostnader

|                       | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel     | 138 335                   | 132 169                   |
| Snöröjning            | 24 769                    | 44 575                    |
| Hiss                  | 37 899                    | 36 468                    |
| Vatten och avlopp     | 117 096                   | 86 953                    |
| El                    | 199 699                   | 181 649                   |
| Avfallshantering      | 65 259                    | 64 503                    |
| Fastighetsförsäkring  | 38 391                    | 37 773                    |
| Internet              | 29 406                    | 33 703                    |
| Besiktningsskostnader | 38 746                    | 2 750                     |
| Övriga kostnader      | 105 440                   | 106 298                   |
|                       | <b>795 040</b>            | <b>726 841</b>            |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                  | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande ek-förvaltning enl avtal | 75 658                            | 70 009                            |
| Ersättningar till revisor        | 11 000                            | 15 000                            |
| Överlåtelseavgift                | 0                                 | 2 626                             |
| Bankkostnader                    | 7 996                             | 3 230                             |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 5 780                             | 5 780                             |
| Övriga kostnader                 | 4 713                             | 13 733                            |
|                                  | <b>105 147</b>                    | <b>110 378</b>                    |

**Not 5 Styrelsearvode**

|                                                            | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b> |                                   |                                   |
| Styrelsearvode                                             | 52 500                            | 57 300                            |
| Sociala avgifter styrelsearvode                            | 19 838                            | 11 319                            |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>72 338</b>                     | <b>68 619</b>                     |

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                         | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 929 686                           | 667 043                           |
| Övriga räntekostnader                   | 229                               | 108                               |
|                                         | <b>929 915</b>                    | <b>667 151</b>                    |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 020 000        | 27 020 000        |
|                      | <b>27 020 000</b> | <b>27 020 000</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 83 929 000        | 83 929 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>83 929 000</b> | <b>83 929 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 073 394        | -2 415 839        |
| Årets avskrivningar                             | -657 555          | -657 555          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 730 949</b> | <b>-3 073 394</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>80 198 051</b> | <b>80 855 606</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 578 000        | 47 578 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 12 800 000        | 12 800 000        |
|                                                 | <b>60 378 000</b> | <b>60 378 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 62 024 521        | 62 682 076        |
| Bokfört värde mark                              | 18 173 530        | 18 173 530        |
|                                                 | <b>80 198 051</b> | <b>80 855 606</b> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 205 725           | 141 862           |
| Inköp                                           | 0                 | 63 863            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>205 725</b>    | <b>205 725</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -19 905           | -2 526            |
| Årets avskrivningar                             | -20 572           | -17 379           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-40 477</b>    | <b>-19 905</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>165 248</b>    | <b>185 820</b>    |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lån Sparbanken                                        |                | 2024-07-30                | 0                        | 8 614 100                |
| Lån Sparbanken                                        |                | 2024-04-30                | 0                        | 8 595 000                |
| Lån Sparbanken                                        |                | 2024-04-30                | 0                        | 8 595 000                |
| Lån Danske bank                                       | 3,394          | 2025-04-30                | 8 527 400                | 0                        |
| Lån Danske bank                                       | 3,262          | 2025-03-31                | 8 504 850                | 0                        |
| Lån Danske bank                                       | 3,90           | 2027-03-31                | 8 523 900                | 0                        |
| Avgår kortfristig del som<br>amorteras under nästa år |                |                           | -270 600                 | -270 200                 |
| Avgår lån som klassificeras som<br>kortfristig skuld  |                |                           | -16 851 850              | -25 533 900              |
|                                                       |                |                           | <b>8 433 700</b>         | <b>0</b>                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                           | 17 122 450               | 25 804 100               |

Lån som villkorsändras under 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5  
Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som  
enligt 2025 är 270 600 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 53 911         | 119 175        |
| Förutbetalda intäkter                               | 140 009        | 140 210        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 113 008        | 126 252        |
|                                                     | <b>306 928</b> | <b>385 637</b> |

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göran Spetz  
Ordförande

Anna-Mia Tell

Jan Elmqvist

Åsa Evegren

Jonas Tell

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 15:21

SENT BY OWNER:

Malin Tellvik Östlund • 15.04.2025 10:34

DOCUMENT ID:

ryeG55oC1e

ENVELOPE ID:

BJW0-q5sAke-ryeG55oC1e

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Svedjehöjden för 20240101-20241231.pdf

15 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                          | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| Jan Harald Elmqvist<br>jan@elmqvistbygg.se         | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 10:39<br>15.04.2025 10:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.66.173.104   |
| Anna-Mia Carina Tell<br>amc.tell.69@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 11:34<br>15.04.2025 11:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.75.58    |
| Lars-Göran Spetz<br>goran.spetz@elastocon.se       | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 16:51<br>15.04.2025 16:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.160.80.98    |
| Sven Jonas Tell<br>sjtell68@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 19:01<br>15.04.2025 19:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.126.178 |
| Åsa Anna Charlotta Evegren<br>ar.evegren@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 20.04.2025 16:22<br>15.04.2025 11:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.78.145   |
| JOHANNA WALLFORS<br>johanna@sjurevision.se         | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 15:21<br>23.04.2025 08:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.182.243.29  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Svedjehöjden

Org.nr 769635-5176

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svedjehöjden för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De 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 Brf Svedjehöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Överlida den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Johanna Wallfors  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

