

# Årsredovisning 2024

## Brf Lanesundsviken Uddevalla

769636-6314



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla

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 Uddevalla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Överby 1:134	2019	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningens fastighet består av fem hus: fyra hus i vardera 4 lägenheter och ett flerfamiljshus med 6 lägenheter, totalt 22 lägenheter. Den totala bostadsarean likasom byggnadernas totalyta uppgår till 1 522 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

På fastigheten finns det 31 p-platser utomhus.

### Styrelsens sammansättning

Dan Artmark	Ordförande
Agnes Sofia Kanchan Bala Raxon	Styrelseledamot
David Sylveson	Styrelseledamot
Marita Olsson Sandberg	Styrelseledamot
Peter Andreas Viktor Skeppstedt	Suppleant
Philip Ekeberg	Suppleant

### Valberedning

Susanne Svensson (Sammankallande), Jonna Alfvén och Roger Eriksson

#### Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningen av styrelseledamöterna.

#### Revisorer

Camilla Axelsson    Auktoriserad revisor    Baker Tilly

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en digital underhållsplan som upprättats via Replano 2024 och som sträcker sig fram till 2071. Enligt underhållsplanen uppgår årligt behov av reservering till underhållskostnader till 499 360 kr.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Filterbyte på ventilationen i alla lägenheter samt OVK
- 2023** ● Två dubbla elbilsladdare  
Filterbyte på ventilationen i alla lägenheter
- 2022** ● Två dubbla elbilsladdare

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpleko AB  
Snöröjning                 Martin Dygd

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Överbyhöjd Samfällighetsförening där fastigheten ingår i Överby GA:11 med en andel på 20,05%. Överby GA:11 avser väg, vägbelysning, gång- och cykelvägar, lekplats samt naturmark.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Två lån har förändras, ett rörligt och ett fast där räntan har gått ned på båda under 2024.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

##### Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret tagit fram en 50 årlig underhållsplan samt genomfört och registrerat Energideklaration i Boverket.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 507 138	1 318 074	768 029
Resultat efter fin. poster	-18 904	-3 472	61 973
Soliditet (%)	69	68	68
Yttre fond	103 000	41 200	0
Taxeringsvärde	23 199 000	23 199 000	23 199 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	818	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	70,7	91,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 921	12 075	12 230
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 921	12 075	12 230
Sparande per kvm totalyta, kr	211	213	186
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	100	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	145	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,41	1,42
Räntekänslighet (%)	13,00	14,77	17,63

**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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 321 tkr.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	40 581 000	-	-	40 581 000
Fond, yttre underhåll	41 200	-	61 800	103 000
Balanserat resultat	20 773	-3 473	-61 800	-44 499
Årets resultat	-3 473	3 473	-18 904	-18 904
<b>Eget kapital</b>	<b>40 639 501</b>	<b>0</b>	<b>-18 904</b>	<b>40 620 596</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-44 499
Årets resultat	-18 904
<b>Totalt</b>	<b>-63 404</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	499 360
Balanseras i ny räkning	-562 764
	<b>-63 404</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	1 507 138	1 318 074
Övriga rörelseintäkter	3	24 534	441 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 531 672</b>	<b>1 759 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-463 727	-854 767
Övriga externa kostnader	8	-78 068	-92 466
Personalkostnader	9	-43 369	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 654	-333 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-924 817</b>	<b>-1 319 660</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>606 855</b>	<b>440 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 416	2 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-628 175	-446 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-625 759</b>	<b>-443 560</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-18 904</b>	<b>-3 472</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 904</b>	<b>-3 472</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	58 436 857	58 768 789
Maskiner och inventarier	12	96 457	41 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 533 314</b>	<b>58 810 518</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 533 314</b>	<b>58 810 518</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 755	10 599
Övriga fordringar	13	33 965	33 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 284	22 608
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 004</b>	<b>66 498</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		414 982	476 694
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>414 982</b>	<b>476 694</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>494 986</b>	<b>543 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 028 300</b>	<b>59 353 711</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 581 000	40 581 000
Fond för yttre underhåll		103 000	41 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 684 000</b>	<b>40 622 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-44 499	20 773
Årets resultat		-18 904	-3 473
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-63 404</b>	<b>17 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 620 596</b>	<b>40 639 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 750 620	12 127 488
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 750 620</b>	<b>12 127 488</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 392 496	6 251 256
Leverantörsskulder		37 839	88 007
Övriga kortfristiga skulder		0	12 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 749	234 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 657 084</b>	<b>6 586 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 028 300</b>	<b>59 353 711</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>606 855</b>	<b>440 087</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	339 654	333 002
	<b>946 509</b>	<b>773 089</b>
Erhållen ränta	674	222
Erlagd ränta	-627 768	-410 595
Erhållen utdelning	1 742	2 609
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>321 157</b>	<b>365 325</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 506	-41 833
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 285	80 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>236 365</b>	<b>403 542</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 450	-43 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 450</b>	<b>-43 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-235 628	-235 628
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-235 628</b>	<b>-235 628</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-61 713</b>	<b>124 114</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>476 694</b>	<b>352 580</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>414 982</b>	<b>476 694</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla 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.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-TV, 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:

Byggnad	0,8 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 396 104	1 244 305
Hysesintäkter, p-platser	73 480	58 590
EI, laddstolpar	37 554	15 179
<b>Summa</b>	<b>1 507 138</b>	<b>1 318 074</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Pantförskrivningsavgift	5 157	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Övriga intäkter	16 511	37 779
Elstöd	0	10 279
Försäkringsersättning	0	393 616
<b>Summa</b>	<b>24 534</b>	<b>441 674</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	59 556	35 522
Trädgårdsarbete	5 846	41 156
Vinterunderhåll	16 966	0
Övrigt	0	2 408
<b>Summa</b>	<b>82 368</b>	<b>79 085</b>

### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	0	23 184
Reparation försäkringsskada	0	416 731
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>439 915</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	172 837	152 180
Vatten	82 549	67 852
Sophämtning	10 716	12 930
<b>Summa</b>	<b>266 102</b>	<b>232 962</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 928	26 021
Kabel-TV	6 214	5 081
Samfällighet	80 115	71 703
<b>Summa</b>	<b>115 257</b>	<b>102 805</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	1 093	5 725
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	21 594	19 652
Ekonomisk förvaltning	30 000	41 250
It-tjänster	236	2
Bankkostnader	5 145	5 837
<b>Summa</b>	<b>78 068</b>	<b>92 466</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	33 000	30 000
Sociala avgifter	10 369	9 426
<b>Summa</b>	<b>43 369</b>	<b>39 426</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	626 861	445 683
Övriga räntekostnader	1 314	708
<b>Summa</b>	<b>628 175</b>	<b>446 391</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59 322 000	59 321 000
Årets inköp	0	1 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 322 000</b>	<b>59 322 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-553 211	-221 280
Årets avskrivning	-331 932	-331 931
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-885 143</b>	<b>-553 211</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 436 857</b>	<b>58 768 789</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 829 750</i>	<i>17 829 750</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	2 599 000	2 599 000
<b>Summa</b>	<b>23 199 000</b>	<b>23 199 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 800	0
Inköp	62 450	42 800
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 250</b>	<b>42 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 071	0
Avskrivningar	-7 722	-1 071
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-8 793</b>	<b>-1 071</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>96 457</b>	<b>41 729</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 965	33 291
<b>Summa</b>	<b>33 965</b>	<b>33 291</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 914	729
Försäkringspremier	15 066	13 862
Kabel-TV	524	517
Förvaltning	7 780	7 500
<b>Summa</b>	<b>28 284</b>	<b>22 608</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2027-12-15	2,94 %	2 843 752	2 921 876
Nordea	2025-12-30	3,03 %	3 171 876	3 171 876
Nordea	2026-11-18	1,59 %	6 063 744	6 142 496
Nordea	2025-11-19	4,51 %	6 063 744	6 142 496
<b>Summa</b>			<b>18 143 116</b>	<b>18 378 744</b>
Varav kortfristig del			9 392 496	6 251 256

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 964 976 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
El	20 624	23 057
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 814	19 223
Utgiftsräntor	44 657	44 250
Löner	29 285	26 284
Sociala avgifter	2 006	0
Förutbetalda avgifter/hyror	122 363	121 736
<b>Summa</b>	<b>226 749</b>	<b>234 550</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 850 000	18 850 000

## Underskrifter

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

Uddevalla

---

Agnes Sofia Kanchan Bala Rexon  
Styrelseledamot

---

Dan Artmark  
Ordförande

---

David Sylveson  
Styrelseledamot

---

Marita Olsson Sandberg  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Axelsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 08:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 22.04.2025 12:57

DOCUMENT ID:

rk8r-llrkge

ENVELOPE ID:

HkgHZLLr1ee-rk8r-llrkge

DOCUMENT NAME:

Brf Lanesundsviken Uddevalla, 769636-6314 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agnes Sofia Kanchan Bala Raxon agnes.raxon@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 13:00 22.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.128.234
2. DAN ARTHUR ARTMARK danartmark@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:05 22.04.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.11.233
3. GUDRUN MARITA OLSSON SANDBERG marita.kissleberg@hotmail.se	Signed Authenticated	22.04.2025 15:15 22.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.190.152
4. DAVID OSKAR WILLIAM SYLVESON sylvesson@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 19:25 22.04.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.113
5. CAMILLA AXELSSON camilla.axelsson@swedrev.se	Signed Authenticated	24.04.2025 08:20 24.04.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.145.94

\* 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 Lanesundsviken Uddevalla  
Org.nr 769636-6314

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla 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 revisions sed 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 Lanesundsviken Uddevalla 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.

Stenungsund det datum som framgår av min elektroniska underskrift

---

Camilla Axelsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 08:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 22.04.2025 12:57

DOCUMENT ID:

HJVrbLxBJxx

ENVELOPE ID:

ByH-LxrJxx-HJVrbLxBJxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA AXELSSON camilla.axelsson@swedrev.se	Signed Authenticated	24.04.2025 08:21 24.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.145.94

\* 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