

Årsredovisning 2024

Brf Svanehöjd

769607-0759



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanehöjd

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-04. Stadgar registrerades 2023-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Biskopsgården 107:2	2002	Göteborgs kommun

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 2 974 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 351 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Andersson Winberg	Ordförande
Michael Nyqvist	Vice ordförande
Yvonne Kristensson	Sekreterare
Bengt Nilsson	Styrelseledamot
Gisela Wähner	Styrelseledamot
Sören Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Michael Nyqvist och Gisela Wähner.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

- Takunderhåll av samtliga byggnader har genomförts, inklusive tvätt och målning av betongpannorna.
- Fasaderna har tvättats.
- Taksäkerhetsbesiktning har gjorts av samtliga tak.
- Medlemsaktivitet med glöggmingel hölls i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 678 468	2 478 354	2 476 317	2 469 147
Resultat efter fin. poster	-1 425 369	-405 047	104 595	-1 024 503
Soliditet (%)	39	41	42	40
Yttre fond	2 346 752	1 350 672	438 011	646 700
Taxeringsvärde	45 589 000	44 647 000	44 647 000	43 283 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	760	760	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	84,6	84,6	84,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 829	7 914	7 998	8 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 446	6 516	6 585	6 655
Sparande per kvm totalyta, kr	52	56	234	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	6	4	5	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	122	112	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	35	33	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	160	150	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	3,20	1,15	1,44
Räntekänslighet (%)	9,44	10,41	9,65	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet är främst orsakat av planerat takunderhåll, höjda låneräntor och hög inflation.

Baserat på föreningens underhållsplan och beräknade övriga kostnader, kommer styrelsen att anpassa föreningens inkomster efter behovet. Detta kan innebära höjda årsavgifter och parkeringshyror. Styrelsen ser även löpande över föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	14 217 930	-	-	14 217 930
Upplåtelseavgifter	3 864 776	-	-	3 864 776
Fond, yttre underhåll	1 350 672	-	996 080	2 346 752
Balanserat resultat	-3 319 384	-405 047	-996 080	-4 720 510
Årets resultat	-405 047	405 047	-1 425 369	-1 425 369
Eget kapital	15 708 948	0	-1 425 369	14 283 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 720 510
Årets resultat	-1 425 369
Totalt	-6 145 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 096 301
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 107 935
Balanseras i ny räkning	-6 134 246
	-6 145 880

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 679 068	2 478 354
Övriga rörelseintäkter	3	-3	1
Summa rörelseintäkter		2 679 065	2 478 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 513 379	-1 473 952
Övriga externa kostnader	9	-109 384	-127 697
Personalkostnader	10	-121 874	-92 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 728	-490 728
Summa rörelsekostnader		-3 235 365	-2 185 211
RÖRELSERESULTAT		-556 300	293 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 957	10 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-992 026	-702 047
Summa finansiella poster		-869 069	-691 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 425 369	-398 519
Skatt		0	-6 528
ÅRETS RESULTAT		-1 425 369	-405 047

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	34 607 843	35 098 571
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 607 843	35 098 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 607 843	35 098 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 627	5 032
Övriga fordringar	14	52 844	51 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 385	81 509
Summa kortfristiga fordringar		139 856	138 190
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 701 326	913 921
Summa kassa och bank		1 701 326	913 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 841 182	3 052 111
SUMMA TILLGÅNGAR		36 449 025	38 150 682

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 082 706	18 082 706
Fond för yttre underhåll		2 346 752	1 350 672
Summa bundet eget kapital		20 429 458	19 433 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 720 510	-3 319 384
Årets resultat		-1 425 369	-405 047
Summa fritt eget kapital		-6 145 880	-3 724 430
SUMMA EGET KAPITAL		14 283 578	15 708 948
Avsättningar			
Avsättningar		6 025	6 025
Summa avsättningar		6 025	6 025
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 600 500	21 833 500
Leverantörsskulder		119 278	114 811
Skatteskulder		9 102	8 550
Övriga kortfristiga skulder		0	-29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	430 542	478 877
Summa kortfristiga skulder		22 159 422	22 435 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 449 025	38 150 682

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-556 300	293 144
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	490 728	490 728
	-65 572	783 872
Erhållen ränta	122 957	10 385
Erlagd ränta	-1 037 601	-603 308
Betald inkomstskatt	0	-6 528
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-980 216	184 420
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 666	-24 605
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 288	3 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-979 594	163 730
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	2 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 000 000	-2 000 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-233 000	-233 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-233 000	-233 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	787 406	-2 069 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	913 921	2 983 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 701 326	913 921

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanehöjd 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 bredband, 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	1,39 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 287 296	2 096 688
Hysesintäkter, bostäder	279 698	269 886
Hysesintäkter, p-platser	111 480	111 480
Övriga intäkter	594	300
Summa	2 679 068	2 478 354

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnig	-3	1
Summa	-3	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	436	0
Städning	18 391	13 214
Besiktning och service	20 886	32 895
Trädgårdsarbete	116 419	200 459
Snöskottning	58 125	58 125
Övrigt	12 178	1 728
Summa	226 434	306 421

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	8 674	29 071
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 744
VA	5 494	10 657
Värme	103 548	0
Ventilation	33 711	19 441
Fönster	0	2 659
Gård/markytor	5 814	15 089
Summa	157 241	78 661

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	100 779
Tak	1 100 369	0
Gård/markytor	7 566	0
Summa	1 107 935	100 779

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	20 650	14 158
Uppvärmning	450 927	407 652
Vatten	136 861	116 020
Sophämtning	74 925	121 361
Summa	683 363	659 191

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 776	49 435
Övrigt	26 052	26 017
Bredband/Kabeltv	91 176	89 622
Fastighetsskatt	166 402	163 826
Summa	338 406	328 900

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	21 125
Förbrukningsmaterial	0	3 138
Övriga förvaltningskostnader	26 068	23 683
Revisionsarvoden	22 625	21 250
Ekonomisk förvaltning	57 060	55 488
Bankkostnader	3 631	3 013
Summa	109 384	127 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	75 000
Sociala avgifter	21 874	17 835
Summa	121 874	92 835

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	991 700	702 089
Övriga räntekostnader	326	-42
Summa	992 026	702 047

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 964 880	41 964 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 866 309	-6 375 581
Årets avskrivning	-490 728	-490 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 357 037	-6 866 309
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 607 843	35 098 571
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 486 447</i>	<i>6 486 447</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 400 000	29 186 000
Taxeringsvärde mark	17 189 000	15 461 000
Summa	45 589 000	44 647 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 600	10 600
Utgående anskaffningsvärde	10 600	10 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 600	-10 600
Utgående avskrivning	-10 600	-10 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 783	51 649
Övriga fordringar	61	0
Summa	52 844	51 649

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 725	43 549
Försäkringspremier	18 779	17 224
Räntor	0	12 798
Bredband	561	0
Förvaltning	8 320	7 938
Summa	72 385	81 509

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 1	0	2 000 000
Summa	0	2 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,63 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,63 %	8 377 500	8 377 500
Swedbank	2025-02-28	3,29 %	7 223 000	7 456 000
Summa			21 600 500	21 833 500
Varav kortfristig del			21 600 500	21 833 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 435 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 052	2 771
Städning	0	700
El	1 245	874
Uppvärmning	58 334	63 828
Utgiftsräntor	114 445	160 020
Vatten	11 534	9 782
Förutbetalda avgifter/hyror	223 807	222 777
Beräknat revisionsarvode	18 125	18 125
Summa	430 542	478 877

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

Underskrifter

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

Göteborgs kommun

Bengt Nilsson
Styrelseledamot

Gisela Wähler
Styrelseledamot

Michael Nyqvist
Vice ordförande

Patrik Andersson Winberg
Ordförande

Sören Persson
Styrelseledamot

Yvonne Kristensson
Sekreterare

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

KPMG AB
Anders Dahnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 09:39

DOCUMENT ID:

BJn2va4ylx

ENVELOPE ID:

Bki2waEklx-BJn2va4ylx

DOCUMENT NAME:

Brf Svanehöjd, 769607-0759 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVONNE KRISTENSSON inga.yvonne.kristensson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:32 22.04.2025 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.149
2. MICHAEL NYQVIST nyqvist.michael@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 23:23 22.04.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.101
3. Gisela Wähler giselawahner@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 01:38 22.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 70.50.134.205
4. Daniel Patrik Andersson Winberg patrikstyrso@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:32 22.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.254.10
5. PER SÖREN PERSSON soren7b@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 20:19 26.04.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.20.105
6. BENGT NILSSON noppric@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:40 22.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.205.162
7. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	05.05.2025 08:57 05.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Bostadsrättsföreningen Svanehöjd, org. nr 769607-0759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanehöjd för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svanehöjd för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 vi 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 vår 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2025 09:39

DOCUMENT ID:

rkGn2PpNyg

ENVELOPE ID:

Bkej2vT4Jgg-rkGn2PpNyg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Svanehöjd 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	 Signed	05.05.2025 08:58	eID	Swedish BankID
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	05.05.2025 08:57	Low	IP: 195.84.56.2

* 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