

# Årsredovisning 2025

Brf Svanehöjd

769607-0759



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanehöjd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</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 Göteborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-04. Föreningens nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Biskopsgården 107:2	2002	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Ann Haglund	Styrelseledamot
Bengt Nilsson	Styrelseledamot
Sören Persson	Styrelseledamot
Gisela Wähler	Styrelseledamot

### Valberedning

Elisabeth Insulahn

Yvonne Kristensson

### Firmateckning

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

## Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Avfall	Göteborgs Stad
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Elbilsaddning	Aneo Mobility Sweden
Elhandel	Göteborg Energi Din El
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Kabel-TV och bredband	Tele2 Sverige
Rättfällor	Rentokil
Trädgårdsskötsel och vinderunderhåll	Frontic
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Två lån har bundits på tre resp. fem år.
- Förberedelser inför ny redovisningsmetod K3, som är lagkrav från 2026, har påbörjats.

### Förändringar i avtal

- Avtal för teknisk förvaltning har tecknats med Nabo från 2026.

### Övriga uppgifter

- Kontrakt har upprättats för samtliga parkeringar.
- Laddpunkter för elbilsaddning har installerats. Anläggningen ägs av Aneo, som även tillhandahåller abonnemang för laddning.
- Tryckfall i värmesystemet har felsökts.
- Vattenskador har åtgärdats i två lägenheter.
- Anmärkningar från taksäkerhetsbesiktning har åtgärdats.
- Sanden på lekplatsen har rengjorts.
- Dagvattenbrunnarna har slamsugits.
- Reparation av träfasader och vindskivor har genomförts.
- Medlemsaktivitet med grillning och glöggmingel hölls i december.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 693 982	2 678 468	2 478 354	2 476 317
Resultat efter fin. poster	-387 218	-1 425 369	-405 047	104 595
Soliditet (%)	39	39	41	42
Yttre fond	2 335 118	2 346 752	1 350 672	438 011
Taxeringsvärde	45 511 000	45 589 000	44 647 000	44 647 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	829	760	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	85,1	84,6	84,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 745	7 829	7 914	7 998
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 376	6 446	6 516	6 585
Sparande / kvm totalyta, kr	109	52	56	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	7	6	4	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	135	122	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	41	35	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	182	160	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	4,57	3,20	1,15
Räntekänslighet (%)	9,34	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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årsavgifter och parkeringshyror har höjts från januari 2026. Baserat på föreningens underhållsplan och beräknade övriga kostnader, kommer styrelsen även framöver att anpassa föreningens inkomster efter behovet. Styrelsen ser även löpande över föreningens kostnader.

Föreningen har dessutom dolda tillgångar i form av tre hyreslägenheter.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 217 930	-	-	14 217 930
Upplåtelseavgifter	3 864 776	-	-	3 864 776
Fond, yttre underhåll	2 346 752	-	-11 634	2 335 118
Balanserat resultat	-4 720 510	-1 425 369	11 634	-6 134 246
Årets resultat	-1 425 369	1 425 369	-387 218	-387 218
<b>Eget kapital</b>	<b>14 283 578</b>	<b>0</b>	<b>-387 218</b>	<b>13 896 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 134 246
Årets resultat	-387 218
<b>Totalt</b>	<b>-6 521 463</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 096 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-262 425
Balanseras i ny räkning	-7 355 038
	<b>-6 521 463</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 693 982	2 679 068
Övriga rörelseintäkter	3	-11	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 693 971</b>	<b>2 679 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 718 326	-2 513 379
Övriga externa kostnader	9	-117 061	-109 384
Personalkostnader	10	-123 145	-121 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 728	-490 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 449 260</b>	<b>-3 235 365</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>244 711</b>	<b>-556 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 558	122 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-651 486	-992 026
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-631 928</b>	<b>-869 069</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-387 218</b>	<b>-1 425 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-387 218</b>	<b>-1 425 369</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	34 117 115	34 607 843
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 117 115</b>	<b>34 607 843</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 117 115</b>	<b>34 607 843</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 253	14 627
Övriga fordringar	14	378 447	531 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 041	72 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>456 741</b>	<b>618 915</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 241 185	1 222 267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 241 185</b>	<b>1 222 267</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 697 926</b>	<b>1 841 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 815 041</b>	<b>36 449 025</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 082 706	18 082 706
Fond för yttre underhåll		2 335 118	2 346 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 417 824</b>	<b>20 429 458</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 134 246	-4 720 510
Årets resultat		-387 218	-1 425 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 521 463</b>	<b>-6 145 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 896 361</b>	<b>14 283 578</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		6 025	6 025
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 025</b>	<b>6 025</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 377 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 377 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 990 000	21 600 500
Leverantörsskulder		99 477	119 278
Skatteskulder		15 704	9 102
Övriga kortfristiga skulder		559	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	429 415	430 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 535 155</b>	<b>22 159 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 815 041</b>	<b>36 449 025</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>244 711</b>	<b>-556 300</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	490 728	490 728
	<b>735 439</b>	<b>-65 572</b>
Erhållen ränta	19 558	122 957
Erlagd ränta	-679 433	-1 037 601
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>75 563</b>	<b>-980 216</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 140	-1 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 180	2 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>97 883</b>	<b>-979 594</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-233 000	-233 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-233 000</b>	<b>-233 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-135 117</b>	<b>787 406</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 701 326</b>	<b>913 921</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 566 210</b>	<b>1 701 326</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanehöjd är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 287 296	2 287 296
Hysesintäkter, bostäder	291 928	279 698
Hysesintäkter, p-platser	111 480	111 480
Övriga intäkter	3 278	594
<b>Summa</b>	<b>2 693 982</b>	<b>2 679 068</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-11	-3
<b>Summa</b>	<b>-11</b>	<b>-3</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	436
Städning	15 921	18 391
Besiktning och service	23 386	20 886
Trädgårdsarbete	101 424	116 419
Snöskottning	60 716	58 125
Övrigt	0	12 178
<b>Summa</b>	<b>201 447</b>	<b>226 434</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	76 983	0
Dörrar och lås/porttele	15 194	8 674
VA	4 938	5 494
Värme	52 670	103 548
Ventilation	0	33 711
Tak	15 669	0
Gård/markytor	3 650	5 814
<b>Summa</b>	<b>169 104</b>	<b>157 241</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	1 100 369
Fasader	227 468	0
Gård/markytor	34 957	7 566
<b>Summa</b>	<b>262 425</b>	<b>1 107 935</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	23 166	20 650
Uppvärmning	444 491	450 927
Vatten	164 954	136 861
Sophämtning	94 726	74 925
<b>Summa</b>	<b>727 337</b>	<b>683 363</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 211	54 776
Övrigt	32 512	26 052
Bredband	6 732	1 122
Bredband/Kabeltv	85 752	90 054
Fastighetsskatt	174 806	166 402
<b>Summa</b>	<b>358 013</b>	<b>338 406</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	25 378	29 699
Revisionsarvoden	31 875	22 625
Ekonomisk förvaltning	59 808	57 060
<b>Summa</b>	<b>117 061</b>	<b>109 384</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	23 145	21 874
<b>Summa</b>	<b>123 145</b>	<b>121 874</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	651 486	991 700
Övriga räntekostnader	0	326
<b>Summa</b>	<b>651 486</b>	<b>992 026</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 964 880	41 964 880
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 964 880</b>	<b>41 964 880</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 357 037	-6 866 309
Årets avskrivning	-490 728	-490 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 847 765</b>	<b>-7 357 037</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 117 115</b>	<b>34 607 843</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 486 447</i>	<i>6 486 447</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 660 000	28 400 000
Taxeringsvärde mark	15 851 000	17 189 000
<b>Summa</b>	<b>45 511 000</b>	<b>45 589 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 600	10 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 600</b>	<b>10 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 600	-10 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 600</b>	<b>-10 600</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 422	52 783
Övriga fordringar	0	61
Nabo Klientmedelskonto	325 024	476 622
Borgo	1	2 437
<b>Summa</b>	<b>378 447</b>	<b>531 903</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 114	44 725
Försäkringspremier	19 716	18 779
Bredband	561	561
Förvaltning	5 650	8 320
<b>Summa</b>	<b>72 041</b>	<b>72 385</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2030-12-06	3,33 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2027-12-08	2,86 %	8 377 500	8 377 500
Swedbank	2026-02-28	2,64 %	6 990 000	7 223 000
<b>Summa</b>			<b>21 367 500</b>	<b>21 600 500</b>
Varav kortfristig del			6 990 000	21 600 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 202 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 345	3 052
Städning	700	0
El	1 115	1 245
Uppvärmning	56 474	58 334
Utgiftsräntor	86 498	114 445
Vatten	13 909	11 534
Förvaltning	4 984	0
Förutbetalda avgifter/hyror	248 890	223 807
Beräknat revisionsarvode	12 500	18 125
<b>Summa</b>	<b>429 415</b>	<b>430 542</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 10 %, och parkeringshyrorna med i genomsnitt 54%, från januari 2026. En tidigare hyreslägenhet har sålts av föreningen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Göteborgs kommun

---

Ann Haglund  
Styrelseledamot

---

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.

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Amanda Stommendal  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:28

**DOCUMENT ID:**

ry1XmJrnWe

**ENVELOPE ID:**

HkgJQ7JB3Wx-ry1XmJrnWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Svanehöjd, 769607-0759 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

7eb5627431284d9850c2f43214812c24d35531a36a6a1  
595648a06de28e8ea71644b3f85bf4ff3dbaadc12b7d973  
971b5403e0713c297744fe8bb20f9e35d0dd

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANN HAGLUND</b> a.haglund67@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:43 09.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.228.4
<b>2. YVONNE KRISTENSSON</b> inga.yvonne.kristensson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:33 09.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.39.109
<b>3. Gisela Wähler</b> giselawahner@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:55 09.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.33.249
<b>4. MICHAEL NYQVIST</b> nyqvist.michael@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:25 09.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 41.221.197.92
<b>5. Daniel Patrik Andersson Winberg</b> patrikstyrso@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:49 09.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.122.57
<b>6. PER SÖREN PERSSON</b> soren7b@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:19 09.04.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.20.105
<b>7. BENGT NILSSON</b> noppric@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:14 13.04.2026 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.19.43
<b>8. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL</b> amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:47 17.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.31

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

## Attachments

No attachments related to this 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 Svanehöjd, org.nr 769607-0759.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svanehöjd för år 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Svanehöjd för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:46

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:28

**DOCUMENT ID:**

SkJm7yH2-e

**ENVELOPE ID:**

H11771Hh-e-SkJm7yH2-e

**DOCUMENT NAME:**

1. RB BRF Svanehöjd.pdf

2 pages

**SHA-512:**

733661e743021e5585b2baee9f8f500dd74dfe033d7c12  
3b21fbe5d1ace9b07c348ff94840f7b3403852d389cd7c0  
a8f6f88dc438317f381c609afe67e05fe0b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	17.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	17.04.2026 10:45	Low	IP: 100.49.177.215

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

## Attachments

No attachments 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

## 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