

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF SVANMOSSEN*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SVANMOSSEN

Tid: Söndagen den 25 maj 2025, kl. 15:00

Lokal: Svanmossvägen 14, utomhus

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisors berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Svanmossen**  
**Org nr 769632-1764**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                   |            | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Demir Kasumovic   | Ordförande | 2025              |
| Simon Holstensson | Ledamot    | 2025              |
| Alexander Hohl    | Ledamot    | 2025              |
| Lewen Ronero      | Ledamot    | 2025              |
| Linnéa Eriksson   | Ledamot    | 2025              |
| Erik Gustafsson   | Ledamot    | 2025              |

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda styrelsemöten.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-27.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Vid extrastämma 2024-06-27 reserverades 45 000 kr arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Vaksala Lunda 29:19 och 29:34. Den totala bostadsytan uppgår till 1 881 kvm fördelat på 19 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår och värdeår 2020.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2093.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar.

Föreningen har fr.o.m. 2024-10-01 avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 15 % fr.o.m. 2024-01-01.

Vid extrastämma 2024-06-27 fastställdes Årsredovisningen 2023 och beslut om styrelsearvode togs.

En underhållsplan har tagits fram för föreningen.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare under räkenskapsåret. Fr.o.m. 2024-10-01 har föreningen avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade inför år 2025.

### Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 1 089 341   | 947 242     | 823 689     | 785 495     |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -578 380    | -173 331    | -254 780    | -181 063    |
| Soliditet                                                               | %  | 72          | 72          | 72          | 72          |
| Likviditet                                                              | %  | 348         | 459         | 325         | 198         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 579         | 504         | 438         | 418         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 579         | 504         |             |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 11 801      | 11 854      | 11 907      | 11 960      |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 11 801      | 11 854      | 11 907      | 11 960      |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 65          | 54          | 55          | 34          |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 20,4        | 23,5        | 27,2        | 28,6        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 20,4        | 23,5        |             |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 18          | 234         | 189         | 226         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 99,81       | 99,80       |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningens skuldsättning per kvm är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts.

Att fastigheten är nyproducerad bidrar till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Trots att föreningen redovisar en förlust, kan man konstatera att kassaflödet är positivt, se kassaflödesanalys s. 8.

### Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 47 500 000      | 10 621 462                    | -561 054                       | -173 331                  |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               | -173 331                       | 173 331                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                | -578 380                  |
| Belopp vid årets utgång                | 47 500 000      | 10 621 462                    | -734 385                       | -578 380                  |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -734 385          |
| Årets resultat      | -578 380          |
|                     | <u>-1 312 765</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
I ny räkning balanseras

-1 312 765

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 3          | 1 089 341                         | 947 242                           |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 2 020                             | 1 897                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 091 361</b>                  | <b>949 139</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -316 842                          | -221 736                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -109 777                          | -30 493                           |
| Arvoden och personalkostnader                     | 6          | -59 138                           | 0                                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -611 776                          | -614 029                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 097 533</b>                 | <b>-866 258</b>                   |
| <b><i>Rörelseresultat</i></b>                     |            | <b>-6 172</b>                     | <b>82 881</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 7          | 2 529                             | 0                                 |
| Räntekostnader                                    |            | -574 737                          | -256 212                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-572 208</b>                   | <b>-256 212</b>                   |
| <b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>   |            | <b>-578 380</b>                   | <b>-173 331</b>                   |
| <b><i>Årets resultat</i></b>                      |            | <b>-578 380</b>                   | <b>-173 331</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             | 1,2        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 78 178 124        | 78 789 900        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | 78 178 124        | 78 789 900        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>78 178 124</b> | <b>78 789 900</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |            | 4 946             | 60                |
| Övriga fordringar                             | 9          | 8                 | 8                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 52 959            | 69 603            |
| Klientmedel i SHB                             |            | 958 207           | 0                 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | 1 016 120         | 69 671            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 4 561             | 945 825           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | 4 561             | 945 825           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 020 681</b>  | <b>1 015 496</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>79 198 805</b> | <b>79 805 396</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 47 500 000        | 47 500 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 10 621 462        | 10 621 462        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>58 121 462</u> | <u>58 121 462</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -734 385          | -561 054          |
| Årets resultat                               |            | -578 380          | -173 331          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-1 312 765</u> | <u>-734 385</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>56 808 697</b> | <b>57 387 077</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 9 800 000         | 9 600 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 800 000</b>  | <b>9 600 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 12 397 000        | 12 697 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 14 452            | 32 823            |
| Övriga skulder                               | 12         | 20 882            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 157 774           | 88 496            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>12 590 108</b> | <b>12 818 319</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>79 198 805</b> | <b>79 805 396</b> |

## Kassaflödesanalys

**2024-01-01**  
**-2024-12-31**

**2023-01-01**  
**-2023-12-31**

### Den löpande verksamheten

|                                                              |         |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | -6 172  | 82 882  |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |         |         |
| Avskrivningar                                                | 611 776 | 614 029 |

|                |          |          |
|----------------|----------|----------|
| Erhållen ränta | 2 529    | 0        |
| Erlagd ränta   | -574 737 | -256 212 |

|                                                     |               |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                     | <b>33 396</b> | <b>440 699</b> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 11 758        | -11 858        |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | -18 371       | 8 846          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 90 160        | 10 618         |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>116 943</b> | <b>448 305</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

### Investeringsverksamheten

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------------------------|----------|----------|

### Finansieringsverksamheten

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Amortering av skuld | -100 000 | -100 000 |
|---------------------|----------|----------|

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-100 000</b> | <b>-100 000</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                         |               |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>16 943</b> | <b>348 305</b> |
|-------------------------|---------------|----------------|

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>945 825</b> | <b>597 521</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>962 768</b> | <b>945 826</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 200 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,04 %.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### *Soliditet*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### *Likviditet*

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### *Årsavgift*

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Skuldsättning*

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Energikostnad*

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### *Räntekänslighet*

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### *Sparande*

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 3            Nettoomsättning**

|                              | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 089 341                        | 947 242                          |
| Brutto                       | 1 089 341                        | 947 242                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b><u>1 089 341</u></b>          | <b><u>947 242</u></b>            |

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp. Årsavgifterna finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.



**Not 4 Driftskostnader**

|                                 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer, löpande underhåll | 39 300                    | 16 338                    |
| Vatten och avlopp               | 122 271                   | 100 797                   |
| Renhållning                     | 48 591                    | 49 037                    |
| Försäkringar                    | 59 826                    | 55 564                    |
| Övriga fastighetskostnader *    | 46 855                    | 0                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b>316 843</b>            | <b>221 736</b>            |

\* Skadedjurstekniker

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation                           | 1 679                     | 2 108                     |
| Revision                                | 10 488                    | 3 738                     |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 25 235                    | 22 500                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 0                         | 1 037                     |
| Konsultarvoden *                        | 72 375                    | 0                         |
| Övriga externa kostnader                | 0                         | 1 110                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>109 777</b>            | <b>30 493</b>             |

\* Underhållsplan

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 45 000                    | 0                         |
| Sociala kostnader                       | 14 138                    | 0                         |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>59 138</b>             | <b>0</b>                  |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 2 529                     | 0                         |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>2 529</b>              | <b>0</b>                  |

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2024-12-31</u>        | <u>2023-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 58 607 961               | 58 607 961               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 58 607 961               | 58 607 961               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -1 899 003               | -1 284 974               |
| Årets avskrivningar                                 | -611 776                 | -614 029                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -2 510 779               | -1 899 003               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>56 097 182</u>        | <u>56 708 958</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 22 080 942               | 22 080 942               |
| Utgående planenligt värde                           | 22 080 942               | 22 080 942               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>78 178 124</u></b> | <b><u>78 789 900</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 24 030 000               | 24 030 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 16 223 000               | 16 223 000               |
|                                                     | <u>40 253 000</u>        | <u>40 253 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 40 253 000               | 40 253 000               |
|                                                     | <u>40 253 000</u>        | <u>40 253 000</u>        |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 8                 | 8                 |
|                                             | <u>8</u>          | <u>8</u>          |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>8</u></b>   | <b><u>8</u></b>   |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 0,91           | 2026-03-01                     | 9 800 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,45           | 2025-03-03                     | 9 925 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,45           | 2025-03-03                     | 2 472 000                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 22 197 000                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -100 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -12 297 000                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 9 800 000                          |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 21 697 000                         |

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                 | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 22 572 000        | 22 572 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>22 572 000</b> | <b>22 572 000</b> |

**Not 12 Övriga skulder**

|                                          | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 10 200            | 0                 |
| Sociala avgifter                         | 10 682            | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>20 882</b>     | <b>0</b>          |

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Demir Kasumovic  
Ordförande

Simon Holstensson

Alexander Hohl

Lewen Ronero

Linnéa Eriksson

Erik Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Rävisor AB

David Walman  
Revisor

## Deltagare

### SIMON HOLSTENSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 14:05:46 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON HOLSTENSSON

Simon Holstensson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 82.209.141.147

### DEMIR KASUMOVIC Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 16:41:45 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DEMIR KASUMOVIC

Demir Kasumovic

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.140.47

### ERIK GUSTAFSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 14:31:37 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ERIK GUSTAFSSON

Erik Gustafsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.73.94.86

### TOMMIE HOHL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-29 12:42:44 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMIE ALEXANDER HOHL

Tommie Hohl

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 82.209.142.127

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-01 17:53:46 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNEA ERIKSSON

Linnea Eriksson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.65.1.68

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-01 20:22:49 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEWEN RONERO

Lewen Ronero

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.227.155.55

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 20:49:35 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Oskar Petter Walman

David Walman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.227.18.88

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svanmossen  
769632-1764**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanmossen för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Deltagare

---

**DAVID WALMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 21:00:20 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Oskar Petter Walman

David Walman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.227.18.88