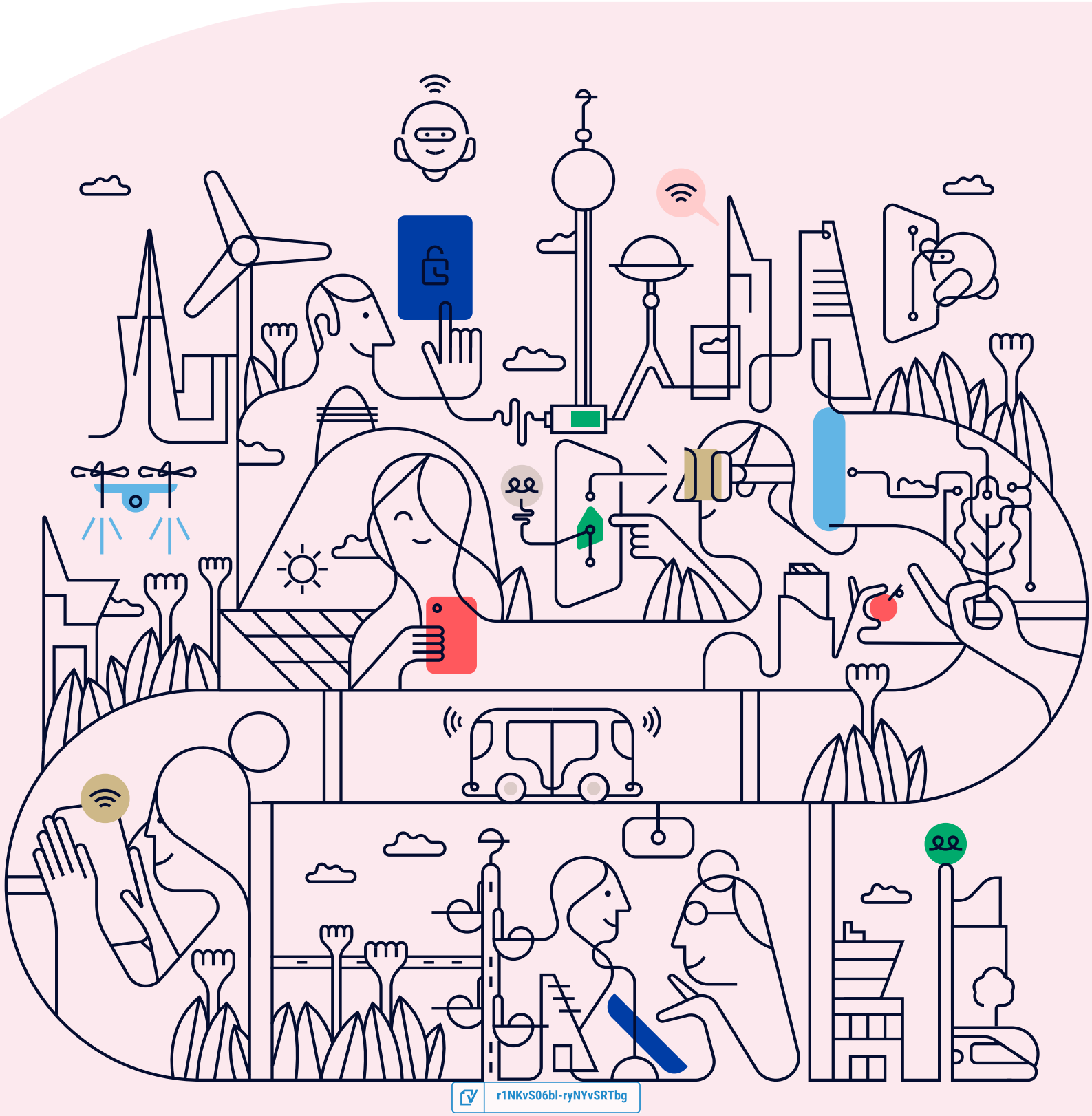
2025
Årsredovisning

Brf Tuvesvik 1



r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tuvesvik 1

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

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

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

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.

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Föreningen har sitt säte i Orust.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lavön 2:91	2018	Orust

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 956 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Börsvik	Ordförande
Lotta Schaller	Sekreterare
Tomas Ekmanus Aspving	Kassör
Jenifer Ruz	Styrelseledamot
Joakim Adolvson	Styrelseledamot

Valberedning

Linda Tegstam, Ewa Ericksson, Odd Fellert

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Stefan Johansson Revisor Vega Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-29. Godkänna nya stadgar för Brf Tuvesvik 1.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Arrendeavtal badplats	Orust kommun
Avläsning IMD	BKAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Öppen fiber	Telia
Snö- och halkbekämpning	Myggenäs Gård
Sophantering	Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostad- och garageavgift höjdes 2025-02-01 med 15 procent.

Övriga uppgifter

Under 2025 har 5 års besiktning genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 905 421	1 687 180	1 471 896	1 428 986
Resultat efter fin. poster	-655 350	-53 201	-219 958	-330 413
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	557 951	445 127	438 070	293 070
Taxeringsvärde	48 378 000	48 400 000	48 400 000	48 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	817	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	92,8	91,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 418	10 528	10 638	10 748
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 048	10 528	10 638	10 748
Sparande / kvm totalyta, kr	349	404	373	246
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	72	65	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	57	48	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	129	113	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,19	1,19	-
Räntekänslighet (%)	11,27	12,88	14,94	-

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 el, vatten och värme (totalt 98 393 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets resultat och föreningens framtida ekonomiska åtaganden

Årets resultat uppgår till -655 350 kr. Förlusten är huvudsakligen är hänförlig till två faktorer som inte påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga på kort sikt.
Den största enskilda posten är ökade avskrivningar på föreningens fastighet, som uppgår till 1 309 080 kr för

räkenskapsåret jämfört med 810 384 kr föregående år. Ökningen beror på att föreningen från och med 2025 tillämpar K3-regelverket (BFNAR 2012:1) fullt ut, vilket medför en förändrad avskrivningsmodell. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte innebär något utflöde av pengar.
Utöver avskrivningarna har räntekostnaderna för föreningens fastighetslån ökat till 481 736 kr (452 334 kr föregående år), till följd av det allmänna ränteläget.
Trots det redovisade underskottet är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt och uppgår till 689 488 kr. Likvida medel har ökat under året och uppgår vid årets slut till 2 776 871 kr. Föreningen har en god betalningsförmåga och klarar sina löpande åtaganden.
För att stärka föreningens ekonomi på sikt vidtogs följande åtgärd under räkenskapsåret: bostad- och garageavgifterna höjdes med 15 procent från den 1 februari 2025. Styrelsen följer löpande utvecklingen av räntor och driftskostnader och kommer vid behov att föreslå ytterligare justeringar av avgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 190 000	-	-	79 190 000
Fond, yttre underhåll	445 127	-32 310	145 134	557 951
Balanserat resultat	-1 123 007	-20 891	-145 134	-1 289 032
Årets resultat	-53 201	53 201	-655 350	-655 350
Eget kapital	**78 458 919**	**0**	**-655 350**	**77 803 569**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 143 898
Årets resultat	-655 350
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 134
Totalt	**-1 944 382**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 154
Balanseras i ny räkning	**-1 890 228**

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

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 905 422	1 687 181
Övriga rörelseintäkter	3	0	33 562
Summa rörelseintäkter		**1 905 422**	**1 720 743**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-601 339	-391 137
Övriga externa kostnader	9	-128 340	-97 197
Personalkostnader	10	-67 296	-68 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 080	-810 384
Summa rörelsekostnader		**-2 106 055**	**-1 366 730**
RÖRELSERESULTAT		**-200 632**	**354 013**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 019	45 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-481 736	-452 334
Summa finansiella poster		**-454 717**	**-407 213**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-655 350**	**-53 201**
ÅRETS RESULTAT		**-655 350**	**-53 201**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	95 572 190	96 881 270
Summa materiella anläggningstillgångar		**95 572 190**	**96 881 270**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**95 572 190**	**96 881 270**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	566 219	1 087 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 331	39 135
Summa kortfristiga fordringar		**603 550**	**1 126 257**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 237 867	1 242 000
Summa kassa och bank		**2 237 867**	**1 242 000**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 841 417**	**2 368 257**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 413 606**	**99 249 527**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 190 000	79 190 000
Fond för yttre underhåll		557 951	445 127
Summa bundet eget kapital		**79 747 951**	**79 635 127**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 289 032	-1 123 007
Årets resultat		-655 350	-53 201
Summa ansamlad förlust		**-1 944 382**	**-1 176 208**
SUMMA EGET KAPITAL		**77 803 569**	**78 458 919**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 713 810	13 570 844
Summa långfristiga skulder		**6 713 810**	**13 570 844**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 642 456	7 000 258
Leverantörsskulder		13 781	8 148
Skatteskulder		3 708	0
Övriga kortfristiga skulder		4 094	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	232 188	211 358
Summa kortfristiga skulder		**13 896 227**	**7 219 764**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 413 606**	**99 249 527**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-200 632**	**354 013**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 309 080	810 384
	1 108 448	**1 164 397**
Erhållen ränta	27 019	56 344
Erlagd ränta	-481 736	-452 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**653 730**	**768 406**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 493	19 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 265	-134 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**689 488**	**653 271**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-214 836	-214 836
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-214 836**	**-214 836**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**474 652**	**438 435**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 302 218**	**1 863 783**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 776 871**	**2 302 218**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuvesvik 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1,27 - 4,78 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 719 830	1 511 952
Hyresintäkter garage	61 425	54 000
Varmvatten, moms	16 021	14 545
El, moms	19 650	13 848
Elintäkter laddstolpe moms	33 014	32 634
Uppvärmning, moms	50 679	56 397
Pantsättningsavgift	1 764	2 196
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	588	294
Andrahandsuthyrning	980	1 314
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 905 422**	**1 687 181**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	33 562
Summa	**0**	**33 562**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 551
Besiktningar	60 938	0
Gårdkostnader	2 130	1 052
Gemensamma utrymmen	0	3 513
Snöröjning/sandning	3 125	26 000
Serviceavtal	3 750	7 305
Förbrukningsmaterial	2 006	2 463
Summa	**71 949**	**45 884**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	9 013
Övriga gemensamma utrymmen	0	-70 000
VVS	33 442	0
Värmeanläggning/undercentral	6 339	0
Elinstallationer	7 875	11 054
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 625	0
Tak	4 344	0
Fasader	6 116	0
Fönster	0	4 939
Mark/gård/utemiljö	2 724	19 755
Summa	**76 465**	**-25 239**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	30 250	0
Mark/gård/utemiljö	23 904	32 310
Summa	**54 154**	**32 310**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	167 318	140 677
Vatten	116 569	110 789
Sophämtning/renhållning	53 526	45 589
Grovsopor	0	3 270
Summa	**337 413**	**300 325**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 774	42 906
Kabel-TV	3 541	2 400
Bredband	6 335	6 231
Fastighetsskatt	3 708	0
Korr. fastighetsskatt	0	-13 680
Summa	**61 358**	**37 857**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 477	3 661
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	33 625
Styrelseomkostnader	1 229	360
Fritids och trivselkostnader	11 792	1 873
Föreningskostnader	1 689	1 048
Förvaltningsarvode enl avtal	48 674	46 712
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 646	1 146
Administration	4 251	1 898
Konsultkostnader	15 244	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	**128 340**	**97 197**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	8 496	10 712
Summa	**67 296**	**68 012**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	481 736	452 758
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-424
Summa	**481 736**	**452 334**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 528 000	100 528 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**100 528 000**	**100 528 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 646 730	-2 836 346
Årets avskrivning	-1 309 080	-810 384
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 955 810**	**-3 646 730**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**95 572 190**	**96 881 270**
I utgående restvärde ingår mark med	*19 489 525*	*19 489 525*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 292 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	6 086 000	7 400 000
Summa	**48 378 000**	**48 400 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 215	26 904
Transaktionskonto	167 163	139 760
Borgo räntekonto	371 841	920 459
Summa	**566 219**	**1 087 122**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 330	4 780
Förutbet försäkr premier	15 059	17 662
Förutbet kabel-TV	1 654	480
Förutbet bredband	0	1 125
Upplupna intäkter	13 288	15 088
Summa	**37 331**	**39 135**

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,69 %	6 785 422	6 857 034
Handelsbanken	2028-09-30	2,88 %	6 785 422	6 857 034
Handelsbanken	2026-09-30	0,97 %	6 785 422	6 857 034
Summa			**20 356 266**	**20 571 102**
Varav kortfristig del			13 642 456	7 000 258

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 282 086 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 689	136
Uppl kostn el	20 106	20 402
Uppl kostnad arvoden	45 902	45 902
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 422	14 422
Förutbet hyror/avgifter	150 069	130 496
Summa	**232 188**	**211 358**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 538 000	21 538 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Orust

Hans Börsvik
Ordförande

Jenifer Ruz
Styrelseledamot

Joakim Adolvson
Styrelseledamot

Lotta Schaller
Sekreterare

Tomas Ekmanus Aspving
Kassör

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

Vega Revision
Stefan Johansson
Revisor

r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 12:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 16:43

DOCUMENT ID:
ryNYvSRTbg

ENVELOPE ID:
r1NKvS06bl-ryNYvSRTbg

DOCUMENT NAME:
Brf Tuvesvik 1, 769634-8049 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
4192e8d88a47bd7c14fc1c0c5aaf25cbe265cb49e1db1a
a2a7aaa1ece7309a6293603b037cef7dfb9e62a617a45b
eb2a17d279c932a9722e1d5881d0db1c0021

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
1. HANS BÖRSVIK	Signed	28.04.2026 16:51	eID	Swedish BankID
hans.borsvik@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 16:48	Low	IP: 78.72.46.22
2. Anders Tomas Ekmanus Aspving	Signed	28.04.2026 17:38	eID	Swedish BankID
tekmanus@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 17:33	Low	IP: 88.206.166.223
3. JOAKIM ADOLVSON	Signed	28.04.2026 17:46	eID	Swedish BankID
j.adolvson@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 17:44	Low	IP: 81.235.132.68
4. JENIFER RUZ	Signed	28.04.2026 19:44	eID	Swedish BankID
jenifer.ruz@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 19:44	Low	IP: 87.227.121.98
5. Alana Lotta Marie Schaller	Signed	30.04.2026 11:00	eID	Swedish BankID
lotta@alice.se	Authenticated	28.04.2026 19:43	Low	IP: 95.193.98.253
6. LARS STEFAN JOHANSSON	Signed	30.04.2026 12:30	eID	Swedish BankID
sj@vegarev.se	Authenticated	30.04.2026 12:30	Low	IP: 195.67.59.26

* 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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tuvesvik 1
Org.nr 769634-8049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuvesvik 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

B1eEYvrRTZI-HyNFvS0aWg

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tuvesvik 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

B1eEYvrRTZl-HyNFvS0aWg

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

B1eEYvrRTZI-HyNFvS0aWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 12:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 16:43

DOCUMENT ID:
HyNFvS0aWg

ENVELOPE ID:
B1eEYvrRTZl-HyNFvS0aWg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
e271b57fff52a42ed507da3ee748e8e9e7f780e5f4ef714a
01223454d35929f53f7c6ca7a626566358d6bf68eded78
29c7a7ab6ab64a9dd171ed50c8fe029d8a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS STEFAN JOHANSSON	Signed	30.04.2026 12:31	eID	Swedish BankID
sj@vegarev.se	Authenticated	30.04.2026 12:31	Low	IP: 195.67.59.26

* 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