



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Svanen

Årsredovisning 2023



B1JC6_1QC-SygkR6utmA



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanen (769607-9230) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 — 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Svanen 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Tulegatan 74-78. Bostadsrättsföreningen Svanen byggdes år 1948. Husen är tre våningar utan hiss. Marken innehas med äganderätt sedan 2007.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta / lägenhet
32	lägenheter, bostadsrätt	63 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	82,5 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	33 kvm
1	lägenhet, bostadsrätt	27 kvm
2	lägenheter, hyresrätt	63 kvm

På föreningens fastighet finns 28 parkeringsplatser och 4 garage varav alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30.

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Mårdh	Ordförande
John Hellström	Ledamot fr.o.m 2023-05-30
Lina Karlsson	Ledamot
Julia Kommel	Ledamot
Jenny Lundberg	Ledamot

Lars Månsson Ledamot och kassör
Adam Nygren Ledamot t.o.m 2023-05-30

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll på Bo Revision AB med Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023	Renovering av trappuppgångar – reparation av trappor och golvslipning
2022-23	Förbättringsarbeten ventilation
2021	Asfaltering av samtliga infarter-, parkerings- och lastningsytor
2021	Installation av laddstolpar för sex parkeringsplatser
2021	Fasadarbete med puts
2020	Nya fönster i samtliga fastigheter
2020	Byte av hjälpfläktar för ventilation
2019	Markarbeten, dränering
2019	Nya sopskåp
2018	Ny underhållsplan upprättas
2018	Hjärtstartare installerad
2017	Renovering av tvättstuga med ny utrustning
2017-2018	Byte av liggande avloppsstammar
2016	Installation av avgasaren till värmesystemet
2014-2016	Mätning av radon och installation av radonsug
2014	Byte av undercentral
2010	Utökning av parkeringsplatser
2010	Gjutning av slitsbottnar
2009	Installation av Sundbybergs Stadsnät
2008	Renovering av skyddsrum

2005-2007	Byte av stammar nr 74-78
2005	Renovering av trapphus
2005	Nytt låssystem till entré och ytterdörrar
2005	Nya ytterfönster
2005	Nya balkonger
2004-2005	Ny takbeläggning
2004-2005	Nya stup- och hängrännor

För 2024 utfördes höjning med 7% för årsavgifter och 50% på garage- och parkeringsplatshyra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphus med reparation av trappor och golvslipning.

Förbättringsarbeten och justeringar av ventilation fortsatte.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Nuvarande plan är upprättad 2018 och gäller fram till 2028. Underhållsplanens efterlevnad följs regelbundet upp av styrelsen samt dess kalkyldel beaktas i ekonomisk budget och uppföljning.

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser inte att redovisad förlust påverkar föreningens möjlighet att kunna möta sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen inte är högt belånad och kassaflödet bedöms som tillräckligt från år 2024. För att möta framtida återinvesteringar och underhållsåtgärder (i enlighet med underhållsplanen) på föreningens byggnader så bedömer styrelsen det sannolikt att dessa kan finansieras av nuvarande medel med eventuella justeringar av avgifter. Räntenivåer vid tid för lösen av bundna lån och ränteutveckling de nästkommande åren är avgörande för huruvida årsavgifterna kommer att behöva höjas.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av WIAB samt KEAB (städning). Föreningen är medlem i SBC samt Fastighetsägarna Stockholm AB.

Föreningen har inga anställda.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 145	2 147	2 136	2 145
Resultat efter fin. poster (tkr)	-612	-427	-815	-2 117
Soliditet (%)	42,8	43%	44%	44%
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	748	747	743	748
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	8 357	8 368	8 471	8 574
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	8 570	8 580	8 686	8 792
Sparande per kvm totalyta (kr)	134	222	233	274
Räntekänslighet (%)	11%	11%	12%	12%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	281	250	219	199
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	80%	80%	81%	82%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 764 910	3 261 600	137 733	-9 779 836	-426 789	15 957 619
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-137 733	137 733		
Balanseras i ny räkning				-426 789	426 789	
Årets resultat					-611 956	-611 956
Belopp vid årets utgång	22 764 910	3 261 600	-	-10 068 892	-611 956	15 345 663

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 068 891
Årets resultat	-611 956
Totalt	-10 680 847
Avsättning till yttre fond	152 265
Uttag ur yttre fond	-152 265
Balanseras i ny räkning	-10 680 847
Summa	-10 680 847

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 145 423	2 147 189
Övriga rörelseintäkter		25 412	71 756
Summa rörelseintäkter		2 170 835	2 218 945
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 929 521	-1 927 313
Övriga externa kostnader	4	-20 000	-40 621
Personalkostnader och arvoden	5	-63 476	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 252	-354 254
Summa rörelsekostnader		-2 367 249	-2 384 741
Rörelseresultat		-196 414	-165 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 736	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 278	-262 152
Summa finansiella poster		-415 542	-260 992
Resultat efter finansiella poster		-611 956	-426 788
Resultat före skatt		-611 956	-426 788
Årets resultat		-611 956	-426 789

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 785 519	35 112 915
Inventarier, maskiner och installationer	7	298 681	325 537
Summa materiella anläggningstillgångar		35 084 200	35 438 452
Summa anläggningstillgångar		35 084 200	35 438 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 531	7 661
Övriga fordringar		582 176	1 293 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 373	30 352
Summa kortfristiga fordringar		647 080	1 331 382
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		131 122	131 122
Summa kassa och bank		131 122	131 122
Summa omsättningstillgångar		778 202	1 462 504
SUMMA TILLGÅNGAR		35 862 402	36 900 956

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 026 510	26 026 510
Fond för yttre underhåll		-	137 733
Summa bundet eget kapital		26 026 510	26 164 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 068 891	-9 779 836
Årets resultat		-611 956	-426 789
Summa fritt eget kapital		-10 680 847	-10 206 625
Summa eget kapital		15 345 663	15 957 618
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 275 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder		8 275 000	8 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	11 750 000	11 575 000
Leverantörsskulder		258 240	335 051
Skatteskulder		5 912	6 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 587	326 790
Summa kortfristiga skulder		12 241 739	12 243 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 862 402	36 900 956

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-196 414	-165 797
Avskrivningar	354 252	354 254
Erlagd ränta och ränteintäkter	-415 542	-260 992
	<u>-257 704</u>	<u>-72 535</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-257 704	-72 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	5 130	-4 253
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-31 783	32 873
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-76 811	209 295
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-99 787	66 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-460 955	231 793
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	-710 955	-18 207
Likvida medel vid årets början	1 424 038	1 442 245
Likvida medel vid årets slut	713 083	1 424 038

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Installationer	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier, sopskåp	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter (Ingår värme, vatten samt TV-grundutbud)	1 768 654	1 764 572
Hyror	369 013	362 173
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 502	20 444
Laddstolpar	2 254	-
	2 145 423	2 147 189

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	40 384	29 914
Städning	82 902	79 487
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 366	32 750
Trädgårdsskötsel	2 022	304
Snöröjning	-	238
Reparationer	67 123	90 355
El	92 972	120 054
Uppvärmning	464 415	373 689
Vatten	122 524	111 356
Sophämtning	134 620	124 842
Försäkringspremie	58 442	56 930
Fastighetsavgift bostäder	61 971	59 241
Fastighetsskatt lokaler	5 550	5 550
Övriga fastighetskostnader	4 695	13 050
Kabel-tv/Bredband/IT	37 673	74 864
Förvaltningsarvode ekonomi	111 918	106 128
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 000	625
Panter och överlåtelser	7 876	17 212
Juridiska åtgärder	14 825	-
Övriga externa tjänster	14 862	19 568
	<u>1 348 140</u>	<u>1 316 157</u>
Underhåll		
Installationer	-	198 835
Ventilation	389 426	72 131
Port/entre	191 955	219 691
Garage	-	120 499
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 929 521	1 927 313

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	-	1 371
Revisionarvode	20 000	39 250
Summa	20 000	40 621

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	48 300	47 598
Sociala kostnader	15 176	14 955
	<u>63 476</u>	<u>62 553</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 450 074	27 450 074
-Ombyggnad	5 289 582	5 289 582
-Mark	7 803 170	7 803 170
	<u>40 542 826</u>	<u>40 542 826</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 429 911	-5 102 515
-Årets avskrivning enligt plan	-327 396	-327 396
	<u>-5 757 307</u>	<u>-5 429 911</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 785 519	35 112 915
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 311 000	27 311 000
Mark	23 444 000	23 444 000
	<u>50 755 000</u>	<u>50 755 000</u>
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	555 000	555 000
	<u>50 755 000</u>	<u>50 755 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>514 972</u>	<u>514 972</u>
	514 972	514 972
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-189 435	-162 577
-Årets avskrivning enligt plan	-26 856	-26 858
	<u>-216 291</u>	<u>-189 435</u>
Redovisat värde vid årets slut	298 681	325 537

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Swedbank	131 122	131 122
Summa	131 122	131 122

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	Rörligt lån	4,50%	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,35%	4 825 000	50 000	4 875 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,73%	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,90%	3 700 000	200 000	3 900 000
Stadshypotek	Rörligt lån	4,50%	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	Rörligt lån	4,50%	4 000 000	-	4 000 000
			20 025 000	250 000	20 275 000
Varav långfristig del			8 275 000		
Varav kortfristig del			11 500 000		
Amotering inom 1 år			250 000		
			20 025 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 838 000	20 838 000
Summa ställda säkerheter	20 838 000	20 838 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024- -

Björn Mårdh

Lars Månsson

Jenny Lundberg

Lina Karlsson

John Hellström

Julia Kommel

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2024 21:02

SENT BY OWNER:

Rande Benyamen · 21.05.2024 03:49

DOCUMENT ID:

SygrR6utmA

ENVELOPE ID:

B1JC6_tQC-SygrR6utmA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN MÅRDH bjrn@mrhdh.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:44 21.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/13) IP: 129.178.95.26
2. LARS MÅNSSON lars.o.mansson@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 11:24 21.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/15) IP: 85.227.172.50
3. JENNY LUNDBERG ninnipinnen@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 13:23 21.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/05) IP: 147.161.189.80
4. LINA GUNHILD ELISABETH KARLSSON linaelisabethkarlsson@live.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:39 22.05.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/11) IP: 94.191.136.92
5. JOHN KENT GUSTAV HELLSTRÖM john.hellstrom176@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:05 22.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/23) IP: 213.65.118.36
6. JULIA KOMMEL julia.kommel@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 18:48 22.05.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/07) IP: 80.68.101.179
7. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	26.05.2024 21:02 23.05.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Svanen , org.nr. 769607-9230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svanen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

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:

- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Svanen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-26 19:02:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>