

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Svea 9**

769622-4182

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-10        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svea 9, 769622-4182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svea 9 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-30.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea 9 som uppfördes 2011. Fastigheten består av 12 lägenheter.

Adresser: Linnégatan 17 a-c.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| <i>Antal</i> | <i>rok</i> | <i>yta, m<sup>2</sup></i> |
|--------------|------------|---------------------------|
| 1            | 2          | 71 kvm + förråd           |
| 1            | 2          | 71 kvm + 45 kvm biyta     |
| 8            | 3          | 87-95 kvm + förråd        |
| 1            | 3          | 93 kvm + 67 kvm biyta     |
| 1            | 4          | 105 kvm + förråd          |

---

#### 12

Total bostadsyta är ca 1 129 m<sup>2</sup>

#### Bilplatser

Samtliga lägenheter har en p-plats.

#### Förråd

10 lägenheter har ett källarförråd och 2 lägenheter har förråd/biyta i källaren.

#### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

#### Övriga avtal av väsentlig art

HSB Fastighetsförvaltning Göta AB  
AB Jönköpingsbostäder  
Jönköping Energi

## Föreningsfrågor

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

### *Överlåtelse*

12 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

### *Gemensamma utrymmen*

Föreningslokalen Sveasalen och cykelrum.

### *Gemensamhetsfrämjande aktiviteter*

Föreningen har inte haft några aktiviteter p g a covid-19.

### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2021*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Stefan Råsmar      | Styrelseordförande |
| Ulla-Britt Kolleby | Ledamot            |
| Dennis Kolleby     | Ledamot            |
| Mikael Front       | Suppleant          |
| Anders Afzelius    | Suppleant          |

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

### *Valberedning*

Anette Karlsson  
Ulf Gunnarsson

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

2 laddstolpar med 2 uttag per stolpe har installerats.  
Föreningen har installerat nytt porttelefonssystem samt nytt system för nödtelefon i hissen.  
Ett nytt elavtal har tecknats med Jönköping energi på 3 år från 2021-11-01.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -103 802 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 0,5 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

### Eget kapital

|                               | Insats-<br>kapital | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Belopp vid årets början       | 20 000 000         | 193 000                 | -654 232               | -54 942           | 19 483 826             |
| Vinstdisp enl stämmobeslut    |                    |                         |                        |                   |                        |
| Överföring till bal. resultat |                    |                         | -54 942                | 54 942            |                        |
| Avsättning yttre fond         |                    | 23 500                  | -23 500                |                   |                        |
| Årets resultat                |                    |                         |                        | -103 802          | -103 802               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>20 000 000</b>  | <b>216 500</b>          | <b>-732 674</b>        | <b>-103 802</b>   | <b>19 380 024</b>      |

### Flerårsöversikt

|                                            | 2021     | 2020    | 2019    | Belopp i kr<br>2018 |
|--------------------------------------------|----------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                            | 761 780  | 760 824 | 762 879 | 760 306             |
| Resultat efter finansiella poster          | -103 802 | -54 942 | -64 667 | -70 855             |
| Soliditet, %                               | 65,4     | 65,6    | 64,5    | 64,6                |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 672      | 672     | 672     | 672                 |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                     | 8 946    | 8 946   | 9 389   | 9 389               |
| Genomsnittlig skuldränta, %                | 1,74     | 1,84    | 1,85    | 1,62                |
| Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>           | 221      | 200     | 191     | 205                 |

## Resultatdisposition

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -732 674           |
| årets resultat                                        | -103 802           |
| Totalt                                                | -836 476           |

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 23 500   |
| balanseras i ny räkning                  | -859 976 |
| Summa                                    | -836 476 |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                       |     | 761 780                   | 760 824                   |
| Övriga intäkter                          |     | 100 854                   | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>862 634</b>            | <b>760 824</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                      | 2   | -440 281                  | -277 986                  |
| Administrationskostnader                 | 3   | -47 849                   | -48 922                   |
| Löner och ersättningar                   | 4   | -18 439                   | -14 497                   |
| Avskrivningar av byggnader               | 5   | -283 815                  | -283 815                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-790 384</b>           | <b>-625 220</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>72 250</b>             | <b>135 604</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Räntekostnader                           |     | -176 052                  | -190 546                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-176 052</b>           | <b>-190 546</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-103 802</b>           | <b>-54 942</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-103 802</b>           | <b>-54 942</b>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 28 979 901        | 29 263 716        |
| Inventarier                                    |            | 74 000            | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 29 053 901        | 29 263 716        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 29 053 901        | 29 263 716        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 8 256             | 8 256             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 15 628            | 14 861            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 23 884            | 23 117            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 565 259           | 409 013           |
| Summa kassa och bank                           |            | 565 259           | 409 013           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 589 143           | 432 130           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 29 643 044        | 29 695 846        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatskapital                                |     | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Fond yttre underhåll                         |     | 216 500    | 193 000    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 20 216 500 | 20 193 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -732 674   | -654 232   |
| Årets resultat                               |     | -103 802   | -54 942    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -836 476   | -709 174   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 19 380 024 | 19 483 826 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 6 600 000  | 10 100 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 6 600 000  | 10 100 000 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 3 500 000  | -          |
| Leverantörsskulder                           |     | 50 428     | 8 637      |
| Skatteskulder                                |     | 17 334     | 16 836     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 95 258     | 86 547     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 3 663 020  | 112 020    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 29 643 044 | 29 695 846 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År  |
|-----------------------|-----|
| -Byggnader            | 100 |
| -Inventarier          | 10  |

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

|                                   |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nettoomsättning                   | Föreningens intäkter                                                                                                                                                     |
| Resultat efter finansiella poster | Föreningens resultat                                                                                                                                                     |
| Soliditet (%)                     | Eget kapital dividerat med tillgångar                                                                                                                                    |
| Årsavgift per m <sup>2</sup>      | Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta                                                                                                                      |
| Lån per m <sup>2</sup>            | Totala lån på balansdagen dividerat med total yta                                                                                                                        |
| Genomsnittlig skuldränta          | Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder                                                                                                   |
| Driftskostnad per m <sup>2</sup>  | Årets driftskostnader dividerat med total yta.<br>I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel |

## Not 2 Fastighetskostnader

|                                                      | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                               |                           |                           |
| El                                                   | 14 686                    | 11 079                    |
| Värme                                                | 99 507                    | 78 602                    |
| Vatten                                               | 27 733                    | 26 509                    |
| Renhållning                                          | 13 182                    | 12 605                    |
| Försäkring                                           | 15 985                    | 13 889                    |
| Internet                                             | 3 600                     | 3 600                     |
| Förbrukningsmaterial                                 | 15 583                    | 16 194                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad                        | 59 444                    | 63 624                    |
| <i>Summa driftskostnader</i>                         | <u>249 720</u>            | <u>226 102</u>            |
| <i>Reparationer och underhåll</i>                    |                           |                           |
| Löpande underhåll                                    | 181 807                   | 43 310                    |
| <i>Summa reparationer och underhåll</i>              | <u>181 807</u>            | <u>43 310</u>             |
| <i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i> | 8 754                     | 8 574                     |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                     | <b><u>440 281</u></b>     | <b><u>277 986</u></b>     |

## Not 3 Administrationskostnader

|                              | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 32 112                    | 32 200                    |
| Revision                     | 8 375                     | 8 250                     |
| Tele- och datakommunikation  | 2 444                     | 5 254                     |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 918                     | 3 218                     |
| <b>Summa</b>                 | <b><u>47 849</u></b>      | <b><u>48 922</u></b>      |

## Not 4 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

|                     | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden     | 15 000                    | 12 000                    |
| Arbetsgivaravgifter | 3 439                     | 2 497                     |
| <b>Summa</b>        | <b><u>18 439</u></b>      | <b><u>14 497</u></b>      |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                            | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden:                        |                   |                   |
| Byggnader                                  | 28 381 579        | 28 381 579        |
| Mark                                       | 2 930 000         | 2 930 000         |
| Summa anskaffningsvärden                   | 31 311 579        | 31 311 579        |
| Avskrivningar:                             |                   |                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar        | -2 047 863        | -1 764 048        |
| Årets avskrivning byggnad                  | -283 815          | -283 815          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar        | -2 331 678        | -2 047 863        |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>28 979 901</b> | <b>29 263 716</b> |
| Taxeringsvärden                            |                   |                   |
| Byggnader                                  | 17 000 000        | 17 000 000        |
| Mark                                       | 4 310 000         | 4 310 000         |
| Summa taxeringsvärden                      | 21 310 000        | 21 310 000        |

## Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut                                                                             | Ränta | Bundet t.o.m. | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------------------|-------------------|
| SEB 34496706                                                                               | 1,79  | 2023-10-28    | 3 250 000         | 3 250 000         |
| SEB 34496897                                                                               | 2,20  | 2022-09-28    | 3 500 000         | 3 500 000         |
| SEB 34496900                                                                               | 1,22  | 2024-09-28    | 3 350 000         | 3 350 000         |
|                                                                                            |       |               | <b>10 100 000</b> | <b>10 100 000</b> |
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen       |       |               | 6 600 000         | 10 100 000        |
| Kortfristig skuld som förfaller inom ett år                                                |       |               | 3 500 000         |                   |
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två till fem år efter balansdagen |       |               | -                 | -                 |

## Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

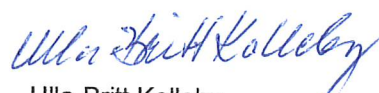
|                                                                                                  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Pantbrev i fastigheten Svea 9                                                                    | 11 550 000        | 11 550 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>11 550 000</b> | <b>11 550 000</b> |

## Underskrifter

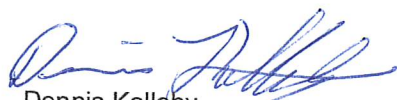
Jönköping 2022-



Stefan Råsmar

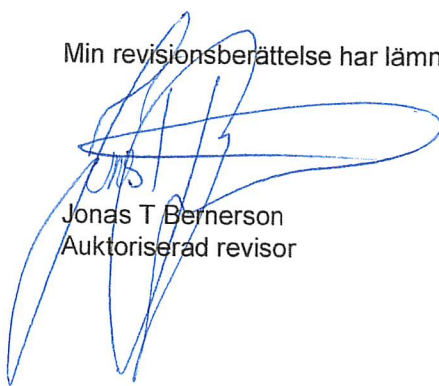


Ulla-Britt Kolleby



Dennis Kolleby

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-



Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Svea 9  
Org.nr. 769622-4182

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svea 9 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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". 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 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

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Svea 9 för år 2021 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.

### **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:

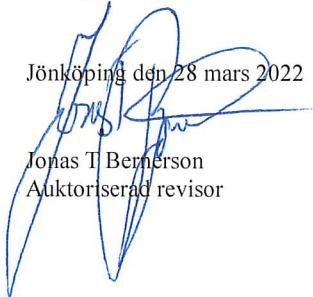
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Jönköping den 28 mars 2022



Jonas T. Bernérson  
Auktoriserad revisor