



Årsredovisning

1/1 2023 – 31/12 2023

Brf Svedjehöjden

Org nr 769635-5176



Styrelsen för Brf Svedjehöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Borås Kommun.

Styrelse och revisorer:

Göran Spetz	ledamot, ordförande
Anna-Mia Tell	ledamot, kassör
Åsa Evegren	ledamot, sekreterare
Anita Birgersson	ledamot
Jonas Tell	ledamot
Jan Elmqvist	suppleant

Johanna Wallfors revisor, Sjuhärad's Revisionsbyrå AB

Föreningens stadgar:

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-24 och kungjordes 2017-10-26.

Fastigheter och byggnader:

Föreningen har på fastigheten Borås Släpan 2 uppfört ett flerbostadshus med 28 stycken lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar 15 stycken parkeringsplatser samt 18 stycken garageplatser.

Taxeringsvärdet uppgår till 60 378 000 kr (fg år 60 378 000 kr)

Totalt omfattar föreningens bostadsrätter 2 147 kvm fördelat enligt nedan och de har inga lokaler.

Antal	r o k	Yta kvm
1	1,5	46
9	2	569
15	3	1220,5
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>311,5</u>
28		2147 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Man har under 2023 bytt kodlås och taggar.

Kommande år ska föreningen ordna uppvärmning vid skjutdörrarna vid bilhissen, för att undvika kostnader under vintern på grund av att den fryser fast.

Underhållsplan är ännu ej gjord då fastigheten är nyligen uppförd, men den är beställd. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 45kr/kvm enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad.

Ekonomi

Styrelsen följer upp utvecklingen med höjda räntor och ökade driftkostnader för att säkerställa att föreningens ekonomi förblir stabil. Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

Föreningen höjde avgifterna med 15% från 2023-07-01 och tog ut retroaktivt från 2023-01-01. Sen gjorde föreningen ytterligare en höjning på 15 % från 2024-01-01.

Ägarförhållanden

Föreningen ägde 100 % av dotterbolaget Släpansfastigheter AB (556988-3688). Detta bolag har likviderats under 2022.

Kapitaltillskott

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amorteringar enl plan	<u>270 200 kr</u>	<u>270 200 kr</u>	<u>270 200 kr</u>
Summa kapitaltillskott	270 200 kr	270 200 kr	270 200 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice AB	teknisk förvaltning
RC Hisservice AB	hissar
Länsförsäkringar Älvsborg AB	fastighetsförsäkring
Borås Elnät/Fortum	el
Borås Energi och miljö	vatten och renhållning
Borås Elnät/Splitvision	internet, kabel TV
Elektrokyl AB	fläktar

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 41 stycken medlemmar. Vid årets utgång hade föreningen 41 stycken medlemmar. Under året har 2 lägenheter sålts (4 st fg år). Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda möten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 709	1 508	1 499	1 488
Resultat efter finansiella poster	-539	-406	-270	-183
Soliditet (%)	68	68	68	68
Driftsnetto	72,0	255,0	387,0	474,0
Årsavgift (kr/kvm)	706,0	616,0	616,0	616,0
Lån (kr/kvm)	12 019,0	12 145,0	12 270,0	12 396,0
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	37 660,0	37 966,0	38 272,0	38 578,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	63,0	119,0	180,0	221,0
Räntekänslighet (%)	17	20	20	20
Räntekänslighet totala intäkter (%)	15,0	17,0	18,0	19,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	125,0	114,0	96,0	92,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	88	88

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 959 000	261 670	-862 611	-405 561	55 952 498
Disposition av föregående års resultat:		96 615	-502 176	405 561	0
Årets resultat				-539 280	-539 280
Belopp vid årets utgång	56 959 000	358 285	-1 364 787	-539 280	55 413 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 364 787
årets förlust	-539 280
	-1 904 067

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 615
i ny räkning överföres	-2 000 682
	-1 904 067

I årets resultat ingår avskrivningar med 674 934 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 135 654 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 454 900 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 708 640	1 508 294
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 708 640	1 508 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-726 842	-622 057
Övriga externa kostnader	4	-110 378	-126 381
Personalkostnader	5	-68 619	-57 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-674 934	-660 081
Summa rörelsekostnader		-1 580 773	-1 466 360
Rörelseresultat		127 867	41 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-667 151	-447 495
Summa finansiella poster		-667 147	-447 495
Resultat efter finansiella poster		-539 280	-405 561
Resultat före skatt		-539 280	-405 561
Årets resultat		-539 280	-405 561

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	80 855 606	81 513 161
Inventarier, verktyg och installationer	9	185 820	139 336
Summa materiella anläggningstillgångar		81 041 426	81 652 497
Summa anläggningstillgångar		81 041 426	81 652 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		72	50 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 360	14 114
Summa kortfristiga fordringar		15 432	64 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 233	706 891
Summa kassa och bank		683 233	706 891
Summa omsättningstillgångar		698 665	771 080
SUMMA TILLGÅNGAR		81 740 091	82 423 577

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 959 000	56 959 000
Fond för yttre underhåll		358 285	261 670
Summa bundet eget kapital		57 317 285	57 220 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 364 787	-862 611
Årets resultat		-539 280	-405 561
Summa fritt eget kapital		-1 904 067	-1 268 172
Summa eget kapital		55 413 218	55 952 498
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	0	25 804 100
Summa långfristiga skulder		0	25 804 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 804 100	270 200
Leverantörsskulder		125 576	48 665
Skatteskulder		11 560	12 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	385 637	335 674
Summa kortfristiga skulder		26 326 873	666 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 740 091	82 423 577

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-539 280	-405 561
Årets avskrivningar		674 934	660 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		135 654	254 520
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-125 647
Förändring av kortfristiga fordringar		48 757	-54 728
Förändring av leverantörsskulder		76 911	-5 357
Förändring av kortfristiga skulder		49 083	190 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		310 405	259 144
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 863	-141 862
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 863	-91 862
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-270 200	-270 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-270 200	-270 200
Årets kassaflöde		-23 658	-102 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		706 891	809 809
Likvida medel vid årets slut		683 233	706 891

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 515 750	1 323 210
Hyor garage och parkeringsplatser	186 045	174 161
Öres- och kronutjämnning	0	-6
Överlåtelseavgift	2 626	4 790
Pantsättningsavgift	483	483
Övriga rörelseintäkter	3 735	5 657
	1 708 639	1 508 295

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv, bredband samt sophämtning.

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	132 169	120 068
Snöröjning	44 575	37 150
Hiss	36 468	31 693
Vatten och avlopp	86 953	65 807
El	181 649	179 190
Avfallshantering	64 503	50 287
Fastighetsförsäkring	37 773	31 543
Internet	33 703	27 126
Besiktningkostnader	2 750	0
Övriga kostnader	106 298	79 193
	726 841	622 057

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande ek-förvaltning enl avtal	70 009	67 038
Ersättningar till revisor	15 000	19 519
Överlåtelseavgift	2 626	2 174
Bankkostnader	3 230	3 654
Fastighetskatt/fastighetsavgift	5 780	5 780
Övriga kostnader	13 733	28 217
	110 378	126 382

Not 5 Styrelsearvode

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	57 300	48 300
Sociala avgifter styrelsearvode	11 319	9 541
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 619	57 841

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	667 043	447 423
Övriga räntekostnader	108	72
	667 151	447 495

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 020 000	27 020 000
	27 020 000	27 020 000

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 929 000	83 929 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 929 000	83 929 000
Ingående avskrivningar	-2 415 839	-1 758 284
Årets avskrivningar	-657 555	-657 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 073 394	-2 415 839
Utgående redovisat värde	80 855 606	81 513 161
Taxeringsvärden byggnader	47 578 000	47 578 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
	60 378 000	60 378 000
Bokfört värde byggnader	62 682 076	63 339 631
Bokfört värde mark	18 173 530	18 173 530
	80 855 606	81 513 161

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 862	0
Inköp	63 863	141 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 725	141 862
Ingående avskrivningar	-2 526	0
Årets avskrivningar	-17 379	-2 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 905	-2 526
Utgående redovisat värde	185 820	139 336

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 453 100	24 723 300
	24 453 100	24 723 300

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån Sparbanken	rörligt (5,15)	2024-07-30	8 614 100	8 704 300
Lån Sparbanken	1,88	2024-04-30	8 595 000	8 685 000
Lån Sparbanken	1,19	2024-04-30	8 595 000	8 685 000
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-270 200	-270 200
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-25 533 900	0
			0	25 804 100
Kortfristig del av långfristig skuld			25 804 100	270 200

Lån som villkorsändras under 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5 Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 270 200 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	119 175	101 331
Förutbetalda intäkter	140 210	118 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 252	115 381
	385 637	335 674

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göran Spetz
Ordförande

Anita Forsberg Birgersson

Anna-Mia Tell

Åsa Evegren

Jonas Tell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 14:44

SENT BY OWNER:

Anneli Gabrielsson · 18.04.2024 16:25

DOCUMENT ID:

H1zw6o0gR

ENVELOPE ID:

BJxPasAg0-H1zw6o0gR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Svedjehöjden 2023.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mary Anita Forsberg Birgersson anita.fbirgersson@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 20:26 18.04.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.11
2. Åsa Anna Charlotta Evegren ar.evegren@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 21:39 18.04.2024 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.104.65
3. Jonas Tell sjtell68@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:58 19.04.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.105.151
4. Anna-Mia Carina Tell amc.tell.69@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 16:44 19.04.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.76.68
5. Lars-Göran Spetz goran.spetz@elastocon.se	Signed Authenticated	21.04.2024 15:02 21.04.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.67.67
6. JOHANNA WALLFORS johanna@sjurevision.se	Signed Authenticated	23.04.2024 14:44 23.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.85.197

* 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 Svedjehöjden

Org.nr 769635-5176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svedjehöjden 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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svedjehöjden för räkenskapsåret 2023 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.

Mjöback den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

