

Årsredovisning 2023

Brf Svalgränd 3

769610-9078



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalgränd 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-05-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 2	2005	Sundbyberg

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokal om 210 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Jon Malmin	Ordförande
Antonia Kolitas	F.d. styrelseledamot (utträde i februari 2024)
Andreas Hansén	F.d. styrelseledamot (utträde i februari 2024)
Sebastian Bengtsson	F.d. ordförande (utträde i maj 2023)
Anna Rapp	Styrelseledamot
Thomas Hjärre	Styrelseledamot
Niina Koski	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Trané Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Stammar badrum i port C (ej lägenhet 33-37-41-45)
- 1995** ● Stammar badrum i port A & B & C (endast i lägenhet 33-37-41-45)
Stammar kök i port A & B
- 1990** ● Stammar kök i port C

Avtal med leverantörer

Sophämtning	Stena Recycling
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten
Elnät	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Norrenergi
Elhandel	Skellefteå Kraft
Trappstädning	Ren Standard i Stockholm
Bredband och grundutbud TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den bundna räntan på föreningens lån löpte ut den 30:e april 2023. I samband med detta valde styrelsen att göra en extra amortering på 1 miljon kronor och gå över till rörlig ränta pga. det osäkra ränteläget.

Trots höjda räntor och inflation var föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (alltså bortsett från den stora amorteringen) positivt, och därför har styrelsen inte sett något behov av att höja medlemmarnas månadsavgifter under året.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året köpt in ett större parti brandvarnare och delat ut till medlemmarna tillsammans med brandskyddsinformation, vilket även har lagts till i de informationsbrev som delas ut till nya medlemmar. Vid behov av ny brandvarnare kan medlemmarna kontakta styrelsen.

Sedan sommaren kan föreningens medlemmar kostnadsfritt uppgradera sin bredbandshastighet hos Tele2 från 100/10 till 250/50.

I slutet av året har en del mindre renoveringar utförts i källarlokalen; huvudsakligen avseende ventilation och byte av en del av stammen.

Nya elmätare installerades under våren för samtliga portar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 853	1816	1804	1805
Resultat efter fin. poster	319	33	223	433
Soliditet (%)	92	86	85	84
Yttre fond	1 237	1 319	1 258	1 153
Taxeringsvärde	51 960	51 960	45 981	45 981
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	804	804	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-		
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 329			
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 301	1 975	2 611	2 817
Sparande per kvm totalyta, kr	434	368		
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	31		
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	158		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	69		
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	258		
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	1,21	1,07	1,06
Räntekänslighet (%)	1,63	-		

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 412	-	-	20 412
Upplåtelseavgifter	6 201	-	-	6 201
Fond, yttre underhåll	1 319	-	-81	1 237
Balanserat resultat	966	33	81	1 080
Årets resultat	33	-33	319	319
Eget kapital	28 929	0	319	29 248

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 080
Årets resultat	319
Totalt	1 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104
Att från yttre fond i anspråk ta	-13
Att ytterligare avsätta till yttre fond enligt förslag	1 300
Balanseras i ny räkning	8
	1 398

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 853	1 817
Övriga rörelseintäkter	3	25	24
Summa rörelseintäkter		1 878	1 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-831	-1 104
Övriga externa kostnader	9	-151	-143
Personalkostnader	10	-74	-85
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428	-428
Summa rörelsekostnader		-1 483	-1 759
RÖRELSERESULTAT		395	81
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-84	-49
Summa finansiella poster		-76	-49
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		319	33
ÅRETS RESULTAT		319	33

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 595	31 023
Summa materiella anläggningstillgångar		30 595	31 023
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 595	31 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	-1
Övriga fordringar	13	1 203	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114	71
Summa kortfristiga fordringar		1 320	178
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 350
Summa kassa och bank		0	1 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 320	1 528
SUMMA TILLGÅNGAR		31 915	32 551

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 612	26 612
Fond för yttre underhåll		1 237	1 319
Summa bundet eget kapital		27 850	27 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 080	966
Årets resultat		319	33
Summa fritt eget kapital		1 398	998
SUMMA EGET KAPITAL		29 248	28 929
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 280	3 460
Leverantörsskulder		82	0
Övriga kortfristiga skulder		77	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	228	143
Summa kortfristiga skulder		2 666	3 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 915	32 551

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	395	81
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	428	428
	823	509
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-74	-50
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	757	459
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34	55
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005	447
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 180	-1 115
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 180	-1 115
ÅRETS KASSAFLÖDE	-175	-668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 350	2 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 176	1 350

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svalgränd 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,2 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 381	1 379
Övriga årsavgifter	15	0
Hysesintäkter, bostäder	59	70
Hysesintäkter, lokaler	162	132
Hysesintäkter, p-platser	235	232
Kabel-TV/Bredband	1	1
Intäktsreduktion	0	-13
Övriga intäkter	0	16
Summa	1 853	1 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	9	0
Övriga intäkter	3	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	14	24
Övriga intäkter, moms	0	0
Summa	25	24

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	33	35
Besiktning och service	4	21
Trädgårdsarbete	13	3
Summa	50	61

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	9	81
Försäkringsskador	0	4
Summa	9	86

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	185
Lokaler	13	0
Summa	13	185

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	34	55
Uppvärmning	317	276
Vatten	134	121
Sophämtning	83	74
Summa	569	526

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22	38
Självrisker	0	24
Bredband/Kabeltv	82	102
Fastighetsskatt	86	83
Summa	190	246

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13	7
Övriga förvaltningskostnader	38	31
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvoden	17	16
Ekonomisk förvaltning	82	90
Summa	151	143

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	56	57
Övriga arvoden	0	9
Sociala avgifter	18	19
Summa	74	85

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83	49
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	84	49

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 089	37 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 089	37 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 066	-5 638
Årets avskrivning	-428	-428
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 494	-6 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 595	31 023
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000</i>	<i>6 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 960	31 960
Taxeringsvärde mark	20 000	20 000
Summa	51 960	51 960

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17	0
Skattefordringar	10	31
Övriga fordringar	0	76
Nabo Klientmedelskonto	399	0
Borgo	777	0
Summa	1 203	107

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	0
Fastighetsskötsel	1	1
Försäkringspremier	42	20
Kabel-TV	27	27
Förvaltning	14	22
Summa	114	71

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-01	4,79 %	2 280	3 460
Summa			2 280	3 460
Varav kortfristig del			2 280	3 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 380 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	4
Städning	3	7
El	3	7
Uppvärmning	46	40
Utgiftsräntor	18	8
Förutbetalda avgifter/hyror	155	76
Summa	228	143

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 050	17 050

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fler renoveringsåtgärder planeras i källarlokalen under 2024, bland annat fönsterrenovering. Styrelsen planerar att ta fram en uppdaterad underhållsplan under 2024 för att bättre kunna bedöma avgiftsnivån.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Anna Rapp
Styrelseledamot

Jon Malmin
Ordförande

Thomas Hjärre
Styrelseledamot

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

Borevision
Ola Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 10:51

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 07.05.2024 05:32

DOCUMENT ID:
r1W_yZmvfR

ENVELOPE ID:
H1_yZmPz0-r1W_yZmvfR

DOCUMENT NAME:

Brf Svalgränd 3, 769610-9078 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jon Gustav Malmin jonmalmin@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 07:00 07.05.2024 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/03) IP: 83.249.35.91
2. THOMAS HJÄRRE thomas.hjarre@nabo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:01 07.05.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/07/04) IP: 83.251.77.185
3. ANNA RAPP anna.rapp@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2024 10:05 07.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/16) IP: 62.181.224.67
4. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:51 07.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) 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 Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3, org.nr. 769610-9078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 05:32

DOCUMENT ID:

B1QdJWXDz0

ENVELOPE ID:

SJeOkWXvMR-B1QdJWXDz0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svalgränd 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	07.05.2024 10:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20)
ola.trane@borevision.se	Authenticated	07.05.2024 10:52	Low	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