



23/24

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SVEA TVÅ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svea Två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.

* Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Barkarby 2:30, Järfälla.

Fastighetens taxeringsvärde: 166 118 000 kr, varav byggnadsvärde 132 768 000 kr.

Föreningen äger fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring för vilken Folksam är försäkringsgivare. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 892 kvm, varav 5 623 m² utgör lägenhetsyta och 1 269 m² lokalyta, varav 253 m² avser lokaler och resterande yta om 1 095m² avser garage/parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
42 st.	2 rum och kök
22 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

Aktiebolaget Naprapatstyrkan
Barkarby Dental AB
MEGA Ekonomi Sverige
Barkarbystaden Parkering AB

Yta

38m²
61m²
36m²
1 095m²

Löptid

2025-02-10*
2025-05-03*
2025-02-28*
2026-12-31

* Avtalen ej uppsagda och förlängs med en ny hyresperiod på tre år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90m ²
Hobbyrum	28m ²

I garaget finns det 40 parkeringsplatser, varav 18 har utrustning för laddning av bil.

Genomförda åtgärder på byggnaden

Underhåll	År	Kommentar
Utbyte av lysrör	2024	LED belysning i trapphus
Stamspolning	2023	Underhållsspolning av avloppssystem
Installation av solceller (64 KW)	2023	Minskad kostnad samt ökad hållbarhet
Slutfört arbete med installation av skalskyddet	2022	Ökad säkerhet
Byte av bokningssystemet för SPA och grovtvätt för service	2022	Gammalt system där det inte fanns stöd
Installation av IMD-system för gemensam el.	2022	Energieffektivisering
OVK- besiktning samt rensning av ventilation	2022	Enligt underhållsplan
Plattsättning på innegård	2022	Enligt beslut på årsstämman

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Storholmen AB	Ekonomisk förvaltning
Storholmen AB	Fastighetsförvaltning
Storholmen AB	Teknisk Fastighetsförvaltning
KEAB gruppen	Städning av gemensamma ytor
Schindler	Hiss
Bahnhof	Internetleverantör
Stadsnätbolaget	Internetleverantör
Eon	El och fjärrvärme
Opigo	Elladdplatser
Envac	Sopsug
Suez	Återvinning
Järfälla kommun	Grovsopor
KG Karlssons rör	Värmepump
Casall	Gym utrustning
Hörmann	Garageport
Anticimex	Skadedjur
Säkra Fastigheter i Sverige	RCO support

Styrelsen

Markus Maliszewski	Ordförande
Adnin Ali	Kassör
Fehmi Bozyel	Ledamot
Narin Banaee	Ledamot

Cevin Wahlstedt	Suppleant
Thomas Yde	Suppleant
Johnny Lennström	Suppleant

Revisor

Ole Deurell	Parameter Revision AB
-------------	-----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det ekonomiskt ansträngda läget till följd av höjda räntor och ökade kostnader har lett till att avgifterna höjdes med 15% från den 1 november 2023. På grund av ökade kostnader har insatser utöver normalt underhåll begränsats. Under hösten 2023 genomfördes dock underhållsspolning av fastighetens avloppssystem, och lysrör i samtliga trapphus har ersatts med energieffektiv LED-belysning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Räntan för lånet på 45 miljoner kronor har omförhandlats och lånet har bundits från och med den 1 september 2024 till en ränta om 2,68% med en bindningstid på tre år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 722	4 983	4 461	4 375
Resultat efter finansiella poster	-1 903	-1 454	-476	-1 134
Soliditet (%)	70,2	70,6	70,0	70,0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	946	825	715	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 340	1 238	1 131	1 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 280	12 373	12 458	12 524
Räntekostnad/m ² (BOA + LOA)	460	159	82	134
Sparande/m ² (BOA + LOA)	23	126	276	167
Kassalikviditet (%)	244	352	479	382
Lån/m ² totalyta (BOA + LOA)	11 751	11 840	0	0
Räntekänslighet (%)	13	16	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	206	118	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 5623 m² BOA och 1269 m² LOA, varav 253m² avser lokaler och resterande yta om 1 095m² avser garage/parkeringsplatserna.

Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för 2022/23 & 2023/24

Upplysning vid redovisat negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar och ökade räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 839 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 63 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens lån hos Danske Bank har fått betydligt högre räntesats vilket starkt påverkat föreningens räntekostnader. Styrelsen har omförhandlat lån hos Handelsbanken för att sänka räntekostnaderna. Styrelsen ser även över avgifterna i föreningen kontinuerligt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 505 751	-3 943 487	-1 453 815	169 108 449
Disposition av föregående års resultat:		-1 453 815	1 453 815	0
Årets resultat			-1 902 548	-1 902 548
Belopp vid årets utgång	174 505 751	-5 397 302	-1 902 548	167 205 901

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-5 397 302
årets resultat	-1 902 548
	-7 299 850

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 299 850
	-7 299 850

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 721 902	4 982 933
Övriga rörelseintäkter	3	360 313	336 189
Summa rörelseintäkter		6 082 215	5 319 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 854 870	-3 256 178
Övriga externa kostnader	5	-370 738	-487 588
Personalkostnader	6	-273 632	-290 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 839 472	-1 810 807
Summa rörelsekostnader		-5 338 712	-5 845 010
Rörelseresultat		743 503	-525 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 742	6 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 705 793	-933 940
Summa finansiella poster		-2 646 051	-927 927
Resultat efter finansiella poster		-1 902 548	-1 453 815
Resultat före skatt		-1 902 548	-1 453 815
Årets resultat		-1 902 548	-1 453 815

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	233 441 883	235 281 355
Summa materiella anläggningstillgångar		233 441 883	235 281 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		233 491 883	235 331 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 825	31 773
Övriga fordringar	9	178 397	231 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	669 683	527 821
Summa kortfristiga fordringar		855 905	791 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 832 153	3 893 894
Summa kassa och bank		3 832 153	3 893 894
Summa omsättningstillgångar		4 688 058	4 684 910
SUMMA TILLGÅNGAR		238 179 941	240 016 265

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 505 751	174 505 751
Summa bundet eget kapital		174 505 751	174 505 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 397 302	-3 943 487
Årets resultat		-1 902 548	-1 453 815
Summa fritt eget kapital		-7 299 850	-5 397 302
Summa eget kapital		167 205 901	169 108 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	69 048 843	69 575 587
Leverantörsskulder		481 533	217 115
Skatteskulder		122 360	122 360
Övriga skulder		13 739	35 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 307 565	957 173
Summa kortfristiga skulder		70 974 040	70 907 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 179 941	240 016 265

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		743 503	-525 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 839 472	1 810 807
<i>Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		<i>1 839 472</i>	<i>1 810 807</i>
<i>Erhållen ränta</i>		<i>59 742</i>	<i>6 013</i>
<i>Erlagd ränta</i>		<i>-2 452 437</i>	<i>-750 348</i>
		<i>190 280</i>	<i>540 584</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-64 889	-56 474
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		339 613	-70 051
<i>Kassaflöde från löpande verksamhet</i>		<i>465 003</i>	<i>414 059</i>
Investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter		0	-1 146 563
<i>Kassaflöde från investeringsverksamhet</i>		<i>0</i>	<i>-1 146 563</i>
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-526 744	-473 256
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>		<i>-526 744</i>	<i>-473 256</i>
Årets kassaflöde		-61 741	-1 205 760
Likvida medel vid årets början		3 893 894	5 099 654
Likvida medel vid årets slut		3 832 153	3 893 894

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 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Periodiseringsprincipen tillämpas, vilket innebär att intäkter och kostnader bokförd i de perioder som de avser oavsett när betalningarna faktiskt görs. Syftet med periodiseringsprincipen är framför allt att avspegla de ekonomiska händelsernas verkliga natur och tidpunkt.

I föreningens årsavgifter ingår varmvatten och elförbrukning som debiteras efter individuell mätning, samt värme och bredband.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Trädgård	10 år
Solceller	30 år

Mark är inte föremål för avskrivning eftersom markens värde anses vara beständigt eller ökande över tid.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning i relation till dess bostadsyta eller totalyta.

Soliditet

Soliditet visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Årsavgift per kvadratmeter

Nyckeltalet visar den totala årsavgiften per kvadratmeter boyta.

Sparande

Sparande visar hur mycket föreningen sparar av sina intäkter för framtida underhåll och investeringar.

Räntekänslighet

Räntekänsligheten anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på låneskulden går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	4 861 411	4 222 074
Hyror lokaler & förråd	183 553	164 014
Hyror, lokaler momspliktiga	161 874	149 093
Elintäkter	384 632	269 996
Varmvatten	107 874	156 129
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	18 482	19 636
Avgift andrahandsuthyrning	4 098	1 977
Öresutjämning	-21	13
	5 721 903	4 982 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övriga rörelseintäkter		
Övriga fakturerade kostnader	7 828	0
Övriga fakturerade kostnader moms	248 027	274 115
Erhållna statliga bidrag	51 134	0
Försäkringsersättningar	0	17 696
Övriga intäkter	53 324	44 378
	360 313	336 189

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Reparationer	103 644	290 218
Underhåll	197 328	382 909
Fastighetsskötsel	126 180	121 367
Gårdsskötsel	52 272	105 676
Städning enl. avtal	134 283	208 368
Serviceavtal	99 362	58 786
Fastighetsel	765 374	952 695
Uppvärmning	474 365	412 230
Vatten	233 034	174 592
Avfallshantering och återvinning	238 595	237 285
Besiktningar	9 888	7 172
Fastighetsförsäkring	114 857	18 860
Bredband	189 531	180 791
Fastighetsskatt	61 180	61 180
Övriga kostnader	54 977	44 049
	2 854 870	3 256 178

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övriga förvaltningskostnader	277 201	253 212
Inkassokostnader	1 863	6 476
Juridiskt konsultarvode	0	62 010
Föreningskostnader	22 069	31 787
Övriga kostnader	18 364	77 758
Revisionsarvode	30 990	30 004
Telefon/Internet	20 252	26 341
	370 739	487 588

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelse och internrevisor	212 500	221 000
Sociala kostnader	61 132	69 437
	273 632	290 437

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	247 844 307	246 697 744
Inköp	0	1 146 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 844 307	247 844 307
Ingående avskrivningar	-12 562 952	-10 752 145
Årets avskrivningar	-1 839 472	-1 810 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 402 424	-12 562 952
Utgående redovisat värde	233 441 883	235 281 355
Taxeringsvärden byggnader	132 768 000	132 768 000
Taxeringsvärden mark	33 350 000	33 350 000
	166 118 000	166 118 000

I utgående redovisat värde ingår mark om 69 889 011 kr.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Barkarby Staden Parkering AB (orgnr. 559028-8857)	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	170 409	231 422
Övriga fordringar	7 988	0
	178 397	231 422

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga interimfordringar	363 148	288 470
Förutbetalda försäkringskostnader	102 787	94 300
Upplupna el & vattenintäkter	203 748	145 051
	669 683	527 821

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallodatum	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Danske Bank	4,38	2025-03-31	24 000 000	24 026 744
Handelsbanken	4,73	2024-09-01	45 048 843	45 548 843
			69 048 843	69 575 587
Kortfristig del av långfristig skuld			68 998 843	69 575 587

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 498 843 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	187 000 000	187 000 000
	187 000 000	187 000 000

Av föreningens fastighetsinteckning så ligger 116 800 000 kr i eget förvar.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna arvoden	242 861	242 861
Beräknade upplupna soc av	76 307	76 307
Upplupna räntekostnader	437 248	183 892
Förutbetalda avgifter/hyror	479 803	365 386
Upplupna elkostader	40 539	48 705
Upplupna värmekostnader	19 536	29 169
Upplupna städningskostnader	11 272	10 854
	1 307 566	957 174

Järfälla 2024-

Markus Maliszewski
Ordförande

Adnin Ali
Ledamot

Narin Banaee
Ledamot

Fehmi Bozyel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Två

Org.nr. 769627-7446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Två för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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". 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 upphöra med 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.

Parameter
REVISION



Hy74YrZMJl-HyeXEFSWz1e

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 Två för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 tryggt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION