

Årsredovisning 2023

Brf Svanehöjd

769607-0759



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svanehöjd

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

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

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-04. Stadgar registrerades 2001-05-04 hos Bolagsverket. Stadgarna uppdaterades 2023-11-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Biskopsgården 107:2	2002	Göteborgs kommun

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 2 974 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 351 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Nyqvist	Ordförande
Gisela Wähler	Vice ordförande
Lars-Erik Rådemo	Sekreterare
Maja Lagnemo	Styrelseledamot
Patrik Andersson Winberg	Styrelseledamot
Yvonne Kristensson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Michael Nyqvist och Gisela Wähler.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24. Orsak: Uppdatering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Två bundna lån har löpt ut under året, ett i januari och ett i november. Båda har gjorts om till 3 månaders bindningstid.
- En avgiftsfri månad i december 2023.

Övriga uppgifter

- Föreningens stadgar har uppdaterats p.g.a. ändringar i Bostadsrättslagen. Beslut om nya stadgar har tagits på ordinarie samt extra föreningsstämma.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och ventilationsrengöring har genomförts.
- Elsäkerhetsbesiktning har genomförts, och rutiner för fortlöpande kontroll upprättats, p.g.a. nya lagkrav.
- Styrelserummet har renoverats. Väggar och tak har målats, matta har lagts in och skåp har inköpts.
- Avstängningsventiler i samtliga lägenheter på ovanvåningen har inventerats.
- Sju träd har tagits ner vid trappan i nordost. Träd i området har beskurits.
- Plank mot Toredalsgatan samt trädetaljer på lekplatsen har oljats in.
- Två välbesökta aktiviteter har genomförts: grillning i september och glöggmingel i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 46 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 478 354	2 476 317	2 469 147	2 483 841
Resultat efter fin. poster	-405 047	104 595	-1 024 503	12 278
Soliditet (%)	41	42	40	42
Yttre fond	1 350 672	438 011	646 700	796 000
Taxeringsvärde	44 647 000	44 647 000	43 283 000	37 110 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	760	760	761	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	84,6	84,5	84,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 914	7 998	8 082	8167
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 516	7 420	7 498	7 576
Sparande per kvm totalyta, kr	56	234	240	255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	5	6	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	112	117	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	33	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	150	156	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	1,15	1,44	1,22
Räntekänslighet (%)	10,41	9,65	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 217 930	-	-	14 217 930
Upplåtelseavgifter	3 864 776	-	-	3 864 776
Fond, yttre underhåll	438 011	-	912 661	1 350 672
Balanserat resultat	-2 511 318	104 595	-912 661	-3 319 384
Årets resultat	104 595	-104 595	-405 047	-405 047
Eget kapital	16 113 994	0	-405 047	15 708 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 319 384
Årets resultat	-405 047
Totalt	-3 724 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 096 859
Att från yttre fond i anspråk ta	-100 779
Balanseras i ny räkning	-4 720 510
	-3 724 430

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	2 478 354	2 476 317
Övriga rörelseintäkter	3	1	1
Summa rörelseintäkter		2 478 355	2 476 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 473 952	-1 474 065
Övriga externa kostnader	9	-127 697	-119 477
Personalkostnader	10	-92 835	-69 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 728	-491 400
Summa rörelsekostnader		-2 185 211	-2 154 294
RÖRELSERESULTAT		293 144	322 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 385	37 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-702 047	-254 880
Summa finansiella poster		-691 662	-217 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-398 519	104 595
Skatt		-6 528	0
ÅRETS RESULTAT		-405 047	104 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	35 098 571	35 589 299
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 098 571	35 589 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 098 571	35 589 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 032	0
Övriga fordringar	14	51 649	51 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 509	58 516
Summa kortfristiga fordringar		138 190	109 979
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		913 921	2 983 190
Summa kassa och bank		913 921	2 983 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 052 111	3 093 169
SUMMA TILLGÅNGAR		38 150 682	38 682 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 082 706	18 082 706
Fond för yttre underhåll		1 350 672	438 011
Summa bundet eget kapital		19 433 378	18 520 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 319 384	-2 511 318
Årets resultat		-405 047	104 595
Summa fritt eget kapital		-3 724 430	-2 406 723
SUMMA EGET KAPITAL		15 708 948	16 113 994
Avsättningar			
Avsättningar		6 025	6 025
Summa avsättningar		6 025	6 025
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 833 500	22 066 500
Leverantörsskulder		114 811	118 661
Skatteskulder		8 550	5 716
Övriga kortfristiga skulder		-29	9 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	478 877	362 380
Summa kortfristiga skulder		22 435 709	22 562 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 150 682	38 682 468

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	293 144	322 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	490 728	491 400
	783 872	813 424
Erhållen ränta	10 385	37 451
Erlagd ränta	-603 308	-234 746
Betald inkomstskatt	-6 528	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 420	616 129
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 605	19 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 915	-94 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 730	541 172
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 000 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	184 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 000 000	184 778
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-233 000	-233 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-233 000	-233 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 069 270	492 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 983 190	2 490 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	913 921	2 983 190

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanehöjd 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, 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 1,39 %

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.

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	2 096 688	2 096 188
Hysesintäkter, bostäder	269 886	264 816
Hysesintäkter, p-platser	111 480	111 330
Övriga intäkter	300	3 983
Summa	2 478 354	2 476 317

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	1	1
Summa	1	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	6 717
Städning	13 214	12 492
Besiktning och service	32 895	18 488
Trädgårdsarbete	6 440	72 504
Mark/gård/utemiljö Planteringar	194 019	17 656
Snöskottning	58 125	57 791
Övrigt	1 728	8 318
Summa	306 421	193 966

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	114 194
Trapphus/port/entr	0	1 443
Dörrar och lås/porttele	29 071	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 744	0
VA	10 657	0
Värme	0	46 891
Ventilation	19 441	7 925
Fönster	2 659	0
Gård/markytor	15 089	15 766
Summa	78 661	186 219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	100 779	187 339
Summa	100 779	187 339

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	14 158	17 846
Uppvärmning	407 652	375 666
Vatten	116 020	109 514
Sophämtning	121 361	94 907
Summa	659 191	597 933

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 435	43 960
Skadedjursförsäkring	26 017	17 304
Bredband/Kabeltv	89 622	87 130
Fastighetsskatt	163 826	160 214
Summa	328 900	308 608

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	21 125	0
Förbrukningsmaterial	3 138	468
Övriga förvaltningskostnader	23 683	28 414
Revisionsarvoden	21 250	22 500
Ekonomisk förvaltning	55 488	53 520
Tidigare förvaltning	0	11 450
Bankkostnader	3 013	3 125
Summa	127 697	119 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	57 500
Sociala avgifter	17 835	11 852
Summa	92 835	69 352

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	702 089	254 879
Övriga räntekostnader	-42	1
Summa	702 047	254 880

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 964 880	41 964 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 375 581	-5 884 181
Årets avskrivning	-490 728	-491 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 866 309	-6 375 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 098 571	35 589 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 486 447</i>	<i>6 486 447</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 186 000	29 186 000
Taxeringsvärde mark	15 461 000	15 461 000
Summa	44 647 000	44 647 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 600	10 600
Utgående anskaffningsvärde	10 600	10 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 600	-10 600
Utgående avskrivning	-10 600	-10 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 649	51 463
Summa	51 649	51 463

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 549	35 818
Försäkringspremier	17 224	14 979
Räntor	12 798	0
Förvaltning	7 938	7 719
Summa	81 509	58 516

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering	2 000 000	0
Summa	2 000 000	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,82 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,82 %	8 377 500	8 377 500
Swedbank	2024-02-28	4,86 %	7 456 000	7 689 000
Summa			21 833 500	22 066 500
Varav kortfristig del			21 833 500	22 066 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 668 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 771	3 030
Städning	700	0
El	874	1 644
Uppvärmning	63 828	60 124
Utgiftsräntor	160 020	48 483
Vatten	9 782	8 863
Förutbetalda avgifter/hyror	222 777	222 111
Beräknat revisionsarvode	18 125	18 125
Summa	478 877	362 380

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

28 000 000

2022-12-31

28 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret har skett.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Michael Nyqvist
Ordförande

Gisela Wähler
Vice ordförande

Lars-Erik Rådemo
Sekreterare

Maja Lagnemo
Styrelseledamot

Patrik Andersson Winberg
Styrelseledamot

Yvonne Kristensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Anders Dahnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 18:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 08:40

DOCUMENT ID:

S1G4uQfjmA

ENVELOPE ID:

Syem_mMjXR-S1G4uQfjmA

DOCUMENT NAME:

Brf Svanehöjd, 769607-0759 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVONNE KRISTENSSON inga.yvonne.kristensson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 09:38 22.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/12) IP: 94.234.97.182
2. MICHAEL NYQVIST nyqvist.michael@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 13:26 22.05.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/18) IP: 192.176.1.79
3. MAJA LAGNEMO majalagnemo@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:41 22.05.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/24) IP: 94.234.117.24
4. Daniel Patrik Andersson Winberg patrikstyrso@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:47 22.05.2024 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/24) IP: 213.89.11.156
5. Lars-Erik William Rådemo lrademogmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:20 22.05.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/07/23) IP: 213.89.10.180
6. Gisela Wähler giselawahner@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:36 22.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) IP: 213.89.7.135
7. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2024 18:41 24.05.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31) IP: 195.84.56.2

* 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 Svanehöjd, org. nr 769607-0759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanehöjd för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svanehöjd för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 18:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 08:40

DOCUMENT ID:

Hk4d7zj7C

ENVELOPE ID:

HkmuQMj7C-Hk4d7zj7C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Svanehöjd.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	Signed	24.05.2024 18:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	24.05.2024 18:41	Low	IP: 195.84.56.2

* 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