

Årsredovisning 2022

BRF SVANEHÖJD

769607-0759



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVANEHÖJD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 kommer 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 2001-05-04.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Biskopsgården 107:2 med adresserna Svanehöjdsgatan 1-19 samt 10-14 i Göteborg. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 2 974 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Michael Nyqvist	Ordförande
Gisela Wähler	Vice ordförande
Lars-Erik Rådemo	Sekreterare
Kent Björk	Styrelseledamot
Patrik Andersson Winberg	Styrelseledamot

REVISORER

KPMG AB	Extern auktoriserad revisor
Yvonne Kristensson	Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser 2022:

- Byte av armaturer för stolpbelysning till LED.
- Målning av stålstolpar och trappornas undersidor vid ingångarna.
- Boappa infört för kommunikation inom föreningen.
- En avgiftsfri månad.
- Grillkväll i september och glöggmingel i december.

Planerat 2023:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rengöring av frånluftsfläktar.
- Oljning av träplanket mot Toredalsgatan.
- Två bundna lån löper ut: ett i januari och ett i november.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 476 317	2 469 147	2 483 841	2 468 115
Resultat efter fin. poster	104 595	-1 024 503	12 278	328 639
Soliditet, %	42	40	42	42
Yttre fond	438 011	646 700	796 000	596 000
Taxeringsvärde	44 647 000	43 283 000	37 110 000	37 110 000
Bostadsyta, kvm	2 974	2 974	2 974	2 974
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	760	761	761	761
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 420	7 498	7 576	7 655
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,44	1,22	1,45
Belåningsgrad, %	62,00	61,80	61,61	60,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 217 930	-	-	14 217 930
Upplåtelseavgifter	3 864 776	-	-	3 864 776
Fond, yttre underhåll	646 700	-	-208 689	438 011
Balanserat resultat	-1 695 504	-1 024 503	208 689	-2 511 318
Årets resultat	-1 024 503	1 024 503	104 595	104 595
Eget kapital	16 009 399	0	104 595	16 113 994

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 511 318
Årets resultat	104 595
Totalt	-2 406 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-187 339
Balanseras i ny räkning	-3 319 384
	-2 406 723

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 476 317	2 479 930
Rörelseintäkter		1	-10
Summa rörelseintäkter		2 476 318	2 479 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 474 065	-2 582 072
Övriga externa kostnader	8	-119 477	-144 171
Personalkostnader	9	-69 352	-69 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 400	-491 400
Summa rörelsekostnader		-2 154 294	-3 287 585
RÖRELSERESULTAT		322 024	-807 665
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga anläggningstillgångar		31 697	0
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 754	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-254 880	-216 838
Summa finansiella poster		-217 429	-216 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 595	-1 024 503
ÅRETS RESULTAT		104 595	-1 024 503

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	35 589 299	36 080 699
Summa materiella anläggningstillgångar		35 589 299	36 080 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	184 778
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	184 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 589 299	36 265 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 158
Övriga fordringar	14	51 463	53 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 516	56 111
Summa kortfristiga fordringar		109 979	119 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 983 190	2 490 240
Summa kassa och bank		2 983 190	2 490 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 093 169	2 610 113
SUMMA TILLGÅNGAR		38 682 468	38 875 590

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 082 706	18 082 706
Fond för yttre underhåll		438 011	646 700
Summa bundet eget kapital		18 520 717	18 729 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 511 318	-1 695 504
Årets resultat		104 595	-1 024 503
Summa fritt eget kapital		-2 406 723	-2 720 007
SUMMA EGET KAPITAL		16 113 994	16 009 399
Avsättningar			
Avsättningar		6 025	6 025
Summa avsättningar		6 025	6 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	16 066 500
Summa långfristiga skulder		0	16 066 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 066 500	6 233 000
Leverantörsskulder		118 661	177 289
Skatteskulder		5 716	12 420
Övriga kortfristiga skulder		9 192	18 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	362 380	352 696
Summa kortfristiga skulder		22 562 449	6 793 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 682 468	38 875 590

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 490 240	3 204 564
Resultat efter finansiella poster	104 595	-1 024 503
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	491 400	491 400
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	595 995	-533 103
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 894	-19 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 717	71 378
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	541 172	-481 324
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	184 778	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-233 000	-233 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 222	-233 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	492 950	-714 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 983 190	2 490 240

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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	264 816	261 330
Hysesintäkter, p-platser	111 330	111 110
Årsavgifter, bostäder	2 096 188	2 096 708
Övriga intäkter	3 984	10 773
Summa	2 476 318	2 479 920

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	18 488	0
Fastighetsskötsel	6 717	0
Snöskottning	57 791	55 625
Städning	12 492	12 008
Trädgårdsarbete	72 504	76 154
Övrigt	25 974	44 635
Summa	193 966	188 422

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	24 742
Gård/markytor	15 766	60 285
Reparationer	114 194	78 435
Trapphus/port/entr	1 443	0
Ventilation	7 925	0
Värme	46 891	6 488
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 306
Summa	186 219	180 256

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Planerade underhåll	187 339	1 338 689
Summa	187 339	1 338 689

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	17 846	19 311
Sophämtning	94 907	76 501
Uppvärmning	375 666	393 417
Vatten	109 514	109 092
Summa	597 933	598 321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	87 130	80 797
Fastighetsförsäkringar	43 960	41 591
Fastighetsskatt	160 214	153 996
Skadedjursförsäkring	17 304	0
Summa	308 608	276 384

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	468	0
Kameral förvaltning	72 661	46 165
Konsultkostnader	0	56 425
Revisionsarvoden	22 500	18 750
Övriga förvaltningskostnader	23 848	22 831
Summa	119 477	144 171

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11 852	9 943
Styrelsearvoden	57 500	60 000
Summa	69 352	69 943

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	254 879	216 607
Övriga räntekostnader	1	231
Summa	254 880	216 838

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 964 880	41 964 880
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 884 181	-5 392 781
Årets avskrivning	-491 400	-491 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 375 581	-5 884 181
Utgående restvärde enligt plan	35 589 299	36 080 699
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 486 447</i>	<i>6 486 447</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 186 000	28 148 000
Taxeringsvärde mark	15 461 000	15 135 000
Summa	44 647 000	43 283 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 600	10 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 600	10 600
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 600	-10 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 600	-10 600
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Robur Fonder AB	0	184 778
Summa	0	184 778
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 463	53 604
Summa	51 463	53 604
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	14 700
Försäkringspremier	14 979	0
Förvaltning	7 719	7 445
Kabel-TV	0	5 471
Städning	0	592
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 818	27 903
Summa	58 516	56 111

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,89 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-25	0,74 %	8 377 500	8 377 500
Swedbank Hypotek AB	2023-11-24	1,12 %	7 689 000	7 922 000
Summa			22 066 500	22 299 500
<i>Varav kortfristig del</i>			22 066 500	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 125	0
El	1 644	1 122
Förutbetalda avgifter/hyror	222 111	221 526
Sociala avgifter	0	9 943
Uppvärmning	60 124	61 538
Utgiftsräntor	48 483	28 349
Vatten	8 863	9 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 030	20 578
Summa	362 380	352 696

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
Summa	28 000 000	28 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Händelser hittills under 2023: - Bundet lån har löpt ut och gjorts om till rörligt. - Tillgångar placerade med bunden ränta hos SBAB för bättre avkastning.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Michael Nyqvist
Ordförande

Gisela Wähler
Vice ordförande

Lars-Erik Rådemo
Sekreterare

Kent Björk
Styrelseledamot

Patrik Andersson Winberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Rikard Sahle
Auktoriserad revisor

Yvonne Kristensson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 13:43

SENT BY OWNER:

Peter Udvary · 22.05.2023 14:53

DOCUMENT ID:

BJetRB1Yr3

ENVELOPE ID:

rKYCSkFB2-BJetRB1Yr3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Svanehöjd.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL NYQVIST nyqvist.michael@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 23:04 22.05.2023 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/18) IP: 213.89.4.126
2. Gisela Wähler giselawahner@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 08:12 22.05.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) IP: 98.128.173.56
3. Patrik Winberg patrikstyrso@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 14:01 22.05.2023 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/24) IP: 90.233.199.103
4. Lars-Erik William Rådemo lrademo@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 08:27 22.05.2023 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/07/23) IP: 83.248.130.205
5. KENT OVE BJÖRK kentbjork1@outlook.com	Signed Authenticated	25.05.2023 11:45 22.05.2023 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/02/24) IP: 83.252.118.119
6. RIKARD SAHLE rikard.sahle@kpmg.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:38 25.05.2023 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/04) IP: 195.84.56.2
7. Inga Yvonne Kristensson inga.yvonne.kristensson@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 13:43 26.05.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/12) IP: 83.252.113.235

* 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 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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, 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

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 försumelse 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.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

DocuSigned by:

Rikard Sahle

45DD6736DA88430...
Rikard Sahle

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Yvonne Kristensson

D571F8EB639749A...
Yvonne Kristensson

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: BB34E0D924DB4A4882D1BF10EA04F34A	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Brf Svanehöjd.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Rikard Sahle
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	rikard.sahle@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original	Holder: Rikard Sahle	Location: DocuSign
5/26/2023 9:40:56 AM	rikard.sahle@kpmg.se	

Signer Events

Rikard Sahle
rikard.sahle@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Rikard Sahle
45DD6736DA88430...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 5/26/2023 9:43:06 AM
Viewed: 5/26/2023 9:43:18 AM
Signed: 5/26/2023 9:43:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Yvonne Kristensson
Yvonne.Kristensson@volvo.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Yvonne Kristensson
D571F8EB639749A...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 66.159.215.203

Sent: 5/26/2023 9:43:07 AM
Viewed: 5/26/2023 9:45:31 AM
Signed: 5/26/2023 9:46:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/26/2023 9:45:31 AM
ID: 6e11f711-9489-4c8c-857b-e8ed8d1aaed3

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/26/2023 9:43:07 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/26/2023 9:45:31 AM
Signing Complete	Security Checked	5/26/2023 9:46:52 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	5/26/2023 9:46:52 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.