

BRF SVANEN

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

# Brf Svanen

769607-9230

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanen (769607-9230) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Svanen 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Tulegatan 74-78. Bostadsrättsföreningen Svanen byggdes år 1948. Husen är tre våningar utan hiss. Marken innehas med äganderätt sedan 2007.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta / lägenhet
32	lägenheter, bostadsrätt	63 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	82,5 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	33 kvm
1	lägenhet, bostadsrätt	27 kvm
2	lägenheter, hyresrätt	63 kvm

På föreningens fastighet finns 29 parkeringsplatser och 4 garage varav alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-02.

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Westerberg	Ordförande
Julia Kommel	Ledamot
Jenny Lundberg	Ledamot fr.o.m 2021-06-02
Erica Mattsson	Ledamot t.o.m 2021-06-02
Lars Månsson	Ledamot
Björn Mårdh	Ledamot
Adam Nygren	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll på Bo Revision AB med Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Asfaltering av samtliga infarter-, parkerings- och lastningsytor
2021	Installation av laddstolpar för sex parkeringsplatser
2021	Fasadarbete med puts
2020	Nya fönster i samtliga fastigheter
2020	Byte av hjälpfläktar för ventilation
2019	Markarbeten, dränering
2019	Nya sopskåp
2018	Ny underhållsplan upprättas
2018	Hjärtstartare installerad

2017	Renovering av tvättstuga med ny utrustning
2017-2018	Byte av liggande avloppsstammar
2016	Installation av avgasaren till värmesystemet
2014-2016	Mätning av radon och installation av radonsug
2014	Byte av undercentral
2010	Utökning av parkeringsplatser
2010	Gjutning av slitsbottnar
2009	Installation av Sundbybergs Stadsnät
2008	Renovering av skyddsrum
2005-2007	Byte av stammar nr 74-78
2005	Renovering av trapphus
2005	Nytt låssystem till entré och ytterdörrar
2005	Nya ytterfönster
2005	Nya balkonger
2004-2005	Ny takbeläggning
2004-2005	Nya stup- och hängrännor

Under 2022 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Asfaltering av samtliga sedan tidigare asfalterade ytor (infarter, parkeringsplatser samt i- och urlastningsytor). Installation av laddstolpar för sex parkeringsplatser.

Planering inför renovering av trapphus.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av WIAB samt KEAB (städning). Föreningen är medlem i SBC samt Fastighetsägarna Stockholm AB.

Föreningen har inga anställda.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 136	2 145	2 126	2 123
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 815	- 2 117	- 1 016	- 597
Soliditet (%)	44%	44%	53%	54%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 764 910	3 261 600	137 733	-6 847 195	-2 117 239
<i>Resultatdisp. enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-	
Balanseras i ny räkning				-2 117 239	2 117 239
Årets resultat					- 815 401
Belopp vid årets utgång	22 764 910	3 261 600	137 733	-8 964 435	- 815 401

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-8 964 435
Årets resultat	<u>- 815 401</u>
Totalt	-9 779 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 733
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	- 137 733
Balanseras i ny räkning	<u>-9 779 836</u>
Totalt	-9 779 836

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 136 701	2 144 782
Övriga rörelseintäkter		21 883	2 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 158 584</b>	<b>2 147 282</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 296 206	-3 625 785
Övriga externa kostnader	4	-42 687	-21 472
Personalkostnader och arvoden	5	-62 159	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 254	-346 090
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 755 306</b>	<b>-4 054 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-596 722</b>	<b>-1 907 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 859	-210 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 679</b>	<b>-210 065</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-815 401</b>	<b>-2 117 240</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-815 401</b>	<b>-2 117 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-815 401</b>	<b>-2 117 239</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	35 440 311	35 767 707
Inventarier, maskiner och installationer	7	352 395	213 753
Summa materiella anläggningstillgångar		35 792 706	35 981 460
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 792 706	35 981 460
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 408	2 982
Övriga fordringar		1 311 316	2 897 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 485	62 782
Summa kortfristiga fordringar		1 378 209	2 963 160
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		131 122	131 122
Summa kassa och bank		131 122	131 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 509 331	3 094 282
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		37 302 037	39 075 742

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 026 510	26 026 510
Fond för yttre underhåll		137 733	137 733
Summa bundet eget kapital		26 164 243	26 164 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 964 435	-6 847 195
Årets resultat		-815 401	-2 117 239
Summa fritt eget kapital		-9 779 836	-8 964 434
<b>Summa eget kapital</b>		16 384 407	17 199 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 925 000	13 025 000
Summa långfristiga skulder		13 925 000	13 025 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 600 000	7 750 000
Leverantörsskulder		125 757	865 339
Skatteskulder		5 405	4 598
Övriga skulder		-	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 468	230 576
Summa kortfristiga skulder		6 992 630	8 850 933
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		37 302 037	39 075 742

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Installationer	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier, sopskåp	5%	(5%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 756 407	1 768 654
Hyror	365 067	359 569
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 227	16 559
	<b>2 136 701</b>	<b>2 144 782</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	34 144	39 936
Städning	76 838	75 533
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 650	33 744
Trädgårdsskötsel	5 347	3 486
Snöröjning	1 741	-
Reparationer	95 932	37 159
El	70 073	63 371
Uppvärmning	363 654	335 638
Vatten	97 140	84 275
Sophämtning	118 948	94 838
Försäkringspremie	54 025	51 602
Fastighetsavgift bostäder	56 901	55 731
Fastighetsskatt lokaler	5 110	5 110
Övriga fastighetskostnader	28 545	6 489
Kabel-tv/Bredband/IT	68 759	66 741
Förvaltningsarvode ekonomi	100 582	96 583
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 237	-
Panter och överlåtelse	27 371	18 033
Juridiska åtgärder	20 063	-
Övriga externa tjänster	14 090	82 453
	<b>1 270 150</b>	<b>1 150 722</b>
<b>Underhåll</b>		
Tilläggsisolering	32 930	-
VA/Sanitet	-	43 938
Ventilation	-	125 875
Lås	201 583	-
Fasader	183 750	-
Fönster	162 649	2 305 250
Balkonger	22 825	-
Mark	422 319	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 296 206</b>	<b>3 625 785</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	4 031	2 972
Konsultarvode	7 531	-
Besiktnings- och utredningskostnader	12 000	-
Revisionarvode	19 125	18 500
<b>Summa</b>	<b>42 687</b>	<b>21 472</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 298	46 500
Sociala kostnader	14 861	14 610
	<b>62 159</b>	<b>61 110</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 450 074	27 450 074
-Ombyggnad	5 289 582	5 289 582
-Mark	7 803 170	7 803 170
	40 542 826	40 542 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 775 119	-4 447 723
-Årets avskrivning enligt plan	-327 396	-327 396
	-5 102 515	-4 775 119
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 440 311</b>	<b>35 767 707</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 495 000	23 495 000
Mark	22 416 000	22 416 000
	45 911 000	45 911 000
Bostäder	45 400 000	45 400 000
Lokaler	511 000	511 000
	45 911 000	45 911 000

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	349 472	349 472
-Nyanskaffningar	165 500	
	514 972	349 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-135 719	-117 025
-Årets avskrivning enligt plan	-26 858	-18 694
	-162 577	-135 719
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>352 395</b>	<b>213 753</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	131 122	131 122
<b>Summa</b>	<b>131 122</b>	<b>131 122</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	3 mån lån	1,29%	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,07%	4 925 000	-50 000	4 975 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,73%	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	2022-04-30	1,39%	4 100 000	-200 000	4 300 000
Stadshypotek	3 mån lån	1,29%	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,81%	4 000 000	-	4 000 000
			<b>20 525 000</b>		<b>20 775 000</b>
Varav långfristig del			13 925 000		
Varav kortfristig del			6 600 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 838 000	20 838 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 838 000</b>	<b>20 838 000</b>

## **Underskrifter**

Stockholm 2022 -

Eva Westerberg

Lars Månsson

Jenny Lundberg

Björn Mårdh

Julia Kommel

Adam Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 -

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LARS MÅNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19771215xxxx

IP: 85.224.xxx.xxx

2022-05-31 09:13:04 UTC



## BJÖRN MÅRDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680413xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-31 09:18:27 UTC



## JULIA KOMMEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19900307xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2022-05-31 09:28:57 UTC



## Adam Carl Joacim Nygren

Styrelseledamot

Serienummer: 19890407xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-31 10:58:18 UTC



## JENNY LUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19760605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-31 12:13:40 UTC



## Eva Marie Westerberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19660913xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-31 13:15:51 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.224.xxx.xxx

2022-06-01 06:03:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: K4I84-XP4AC-B5YNB-Q0T06-EE44W-D45EX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svanen , org.nr. 769607-9230

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svanen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svanen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

**Revisor**

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-06-01 05:38:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>