

Brf Svanen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Svanen

769607-9230

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020-06-16.

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Westerberg	Ordförande
Julia Kommel	Ledamot
Erica Mattsson	Ledamot
Lars Månsson	Ledamot
Björn Mårdh	Ledamot
Adam Nygren	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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>
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 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fönster i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen i alla tre fastigheter.

Planering inför fasad och asfalteringsarbeten samt finansiering säkrad.

Förvaltning

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

Föreningen har inga anställda.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 145	2 126	2 123	2 114
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 2 117	- 1 016	- 597	- 2 045
Soliditet (%)	44%	53%	54%	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	233 352	-5 927 289	-1 015 525
<i>Resultatdisp. enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll			- 95 619	95 619	
Balanseras i ny räkning				-1 015 525	1 015 525
Årets resultat					-2 117 239
Belopp vid årets utgång	22 764 910	3 261 600	137 733	-6 847 195	-2 117 239

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 847 195
Årets resultat	<u>-2 117 239</u>
Totalt	-8 964 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 733
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-137 733
Balanseras i ny räkning	<u>-8 964 434</u>
Totalt	-8 964 434

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

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 144 782	2 126 022
Övriga rörelseintäkter		2 500	2 998
Summa rörelseintäkter		2 147 282	2 129 020
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 625 785	-2 518 725
Övriga externa kostnader	4	-21 472	-24 629
Personalkostnader och arvoden	5	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 090	-346 092
Summa rörelsekostnader		-4 054 457	-2 949 242
Rörelseresultat		-1 907 175	-820 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		755	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 820	-195 479
Summa finansiella poster		-210 065	-195 303
Resultat efter finansiella poster		-2 117 240	-1 015 525
Resultat före skatt		-2 117 240	-1 015 525
Årets resultat		-2 117 239	-1 015 525

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	35 767 707	36 095 103
Inventarier, maskiner och installationer	7	213 753	232 447
Summa materiella anläggningstillgångar		35 981 460	36 327 550
Summa anläggningstillgångar		35 981 460	36 327 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 982	8 090
Övriga fordringar		2 897 396	95 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 782	58 358
Summa kortfristiga fordringar		2 963 160	161 524
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		131 122	131 122
Summa kassa och bank		131 122	131 122
Summa omsättningstillgångar		3 094 282	292 646
SUMMA TILLGÅNGAR		39 075 742	36 620 196

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 026 510	26 026 510
Fond för yttre underhåll		137 733	233 352
Summa bundet eget kapital		26 164 243	26 259 862
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 847 195	-5 927 289
Årets resultat		-2 117 239	-1 015 525
Summa fritt eget kapital		-8 964 434	-6 942 814
Summa eget kapital		17 199 809	19 317 048
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 025 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		13 025 000	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	7 750 000	7 700 000
Leverantörsskulder		865 339	60 769
Skatteskulder		4 598	3 482
Övriga skulder		420	1 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 576	237 217
Summa kortfristiga skulder		8 850 933	8 003 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 075 742	36 620 196

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 768 654	1 768 654
Hyror	359 569	349 604
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 559	7 764
	2 144 782	2 126 022

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	39 936	59 379
Städning	75 533	74 265
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 744	5 000
Trädgårdsskötsel	3 486	-
Snöröjning	-	1 740
Reparationer	37 159	72 628
El	63 371	70 654
Uppvärmning	335 638	361 695
Vatten	84 275	93 153
Sophämtning	94 838	66 140
Försäkringspremie	51 602	46 632
Fastighetsavgift bostäder	55 731	53 703
Fastighetsskatt lokaler	5 110	5 110
Övriga fastighetskostnader	6 489	1 259
Kabel-tv/Bredband/IT	66 741	70 557
Förvaltningsarvode ekonomi	96 583	93 446
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 856
Panter och överlåtelser	18 033	4 418
Övriga externa tjänster	82 453	13 690
	1 150 722	1 095 325
Underhåll		
Tilläggsisolering	-	156 400
VA/Sanitet	43 938	-
Ventilation	125 875	-
Fönster	2 305 250	-
Mark	-	1 152 000
Övrigt	-	115 000
	3 625 785	2 518 725
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 625 785	2 518 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 972	4 004
Konsultarvode	-	2 375
Revisionarvode	18 500	18 250
Summa	21 472	24 629

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
	61 110	59 796

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 447 723	-4 120 327
-Årets avskrivning enligt plan	-327 396	-327 396
	-4 775 119	-4 447 723
Redovisat värde vid årets slut	35 767 707	36 095 103
Taxeringsvärde		
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	349 472	168 462
-Nyanskaffningar	-	181 010
	349 472	349 472
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-117 025	-98 329
-Årets avskrivning enligt plan	-18 694	-18 696
	-135 719	-117 025
Redovisat värde vid årets slut	213 753	232 447

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	131 122	131 122
Summa	131 122	131 122

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	3-månaderslån	1,29%	500 000		500 000
Stadshypotek	2023-04-30	1,07%	4 975 000	-25 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,12%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2022-04-30	1,39%	4 300 000	-200 000	4 500 000
Stadshypotek	3-månaderslån	1,29%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2023-09-01	0,81%	4 000 000	4 000 000	-
			20 775 000		17 000 000
Varav långfristig del			13 025 000		
Varav kortfristig del			7 750 000		

Beräknad låneskuld om 5 år är 19 525 000 kr

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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 838 000	17 500 000
Summa ställda säkerheter	20 838 000	17 500 000

Underskrifter

Stockholm 2021 -

Eva Westerberg

Lars Månsson

Erica Mattsson

Björn Mårdh

Julia Kommel

Adam Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 -

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."

Anna Erica Mattsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19850515xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-05-17 14:27:34Z



JULIA KOMMEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19900307xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2021-05-17 14:29:23Z



Adam Carl Joacim Nygren

Styrelseledamot

Serienummer: 19890407xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-17 14:32:21Z



BJÖRN MÅRDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680413xxxx

IP: 82.96.xxx.xxx

2021-05-17 14:58:49Z



Eva Marie Westerberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19660913xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-05-17 18:13:34Z



LARS MÅNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19771215xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-19 13:08:05Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-19 13:50:23Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 Bostadsrättsföreningen Svanen, org.nr. 769707-9230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Bostadsrättsföreningen Svanen för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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



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: 213.88.xxx.xxx

2021-05-19 13:50:48Z



Penneo dokumentnr: 01101-NIS-181 X55-X701-YI 7101-YUM171

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

Till styrelsen för

Brf Svanen

Rapport från revisionen avseende räkenskapsår 2020

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsår 2020. Revisionen har utförts i enlighet med vårt gemensamt undertecknade uppdragsbrev, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Syftet med rapporten är att informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under revisionen.

Rapporten är endast avsedd för styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Protokoll

Under granskningen så har vi noterat att styrelsens protokoll inte är numrerade. Vi vill därför framföra till styrelsen att protokoll skall numreras löpande, undertecknas av sekreteraren samt justeras av ordförande plus ytterligare en ledamot som styrelsen utser vid respektive möte. Stämmoprotokollet, som till skillnad mot styrelsens protokoll är offentligt för medlemmarna, skall dock inte numreras i samma serie som styrelseprotokollen.

Av protokollen ska det framgå att styrelsen behandlar budget samt beslutar om årsavgiften, även om årsavgiften lämnas oförändrad. Av protokollen ska det också framgå att styrelsen gör regelbunden resultatuppföljning av föreningens ekonomi. På det konstituerade styrelsemötet så ska attesträtt behandlas.

Stockholm den 17 maj 2021

BoRevision i Sverige AB



Joakim Häll

Joakim.hall@borevision.se

0709-117 105