

BRF SVEA

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**



Årsredovisning för Brf Svea

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svea registrerades 1943.11.27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen förvärvade år 1943 fastigheten Luthagen 68:5. Föreningen har sitt säte i Uppsala. Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	20 st	554,2 kvm
2 rum och kök	15 st	850,0 kvm
3 rum och kök	5 st	382,5 kvm
4 rum och kök	5 st	483,0 kvm
Total bostadsarea uppgår till		2 269,7 kvm
Total tomtarea uppgår till		1 420 kvm

Föreningen äger fastigheten Luthagen 68:5 med gatuadresserna Götgatan 10 A-B.

Byggnaden är uppförd 1944. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 5 våningar. På fastigheten finns dessutom 9 st p-platser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Genomgripande renovering av hela huset	1995
OVK-besiktning	2004
Installation av brandvarnare	2004
Mätning av radon inomhusluft	2004-2005
Byte av samtliga radiatorventiler	2005
Uppgradering av kabel-TV nät	2005
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2006
Nytt kodlås till entrédörrarna	2006
Upprustning av takterrass	2007
Slutligt godkännande av OVK	2008
Besiktning för energideklaration	2008
Byte av entrépartier	2009-2010

Ny tvättmaskin till tvättstugan	2010-2025
Genomgång av UC	2011-2015
Kontroll och justering av balkongdörrar	2011-2016
Beskärning pelarekar	2011-2018
Förebyggande brandbesiktning	2011-2021
Kontroll av samtliga tappkranar	2011-2021
Montering av ett tredje glas i lgh-fönster	2012-2013
Fönstermålning	2012-2013
Rensning av samtliga avloppsstammar	2013
OVK-besiktning och ventilationsrengöring	2014
Utökat antalet sopfraktioner	2015
Nytt sopskåp	2016
Ny torktumlare till tvättstugan	2016
Ny mangel	2018
Renovering undercentral, byte pump m.m	2018-19
Ny tvättmaskin	2019
Beskärning pelarekar	2020
Målning källargolv	2020
Utbyte trappbelysning	2023
Målningsarbeten	2023

Föreningen har en upprättad, aktuell, underhållsplan sen 2021.
Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadskostnaden av föreningens hus.

Styrelsen 2023

1 januari - 4 maj		4 maj - 31 december	
Richard Åkerberg	Ordförande	Richard Åkerberg	Ordförande
Elisabeth Hedström	Ledamot	Elisabeth Hedström	Ledamot
Kevin Ansin	Ledamot	Kevin Ansin	Ledamot
Marc Åsman	Suppleant	Marc Åsman	Suppleant
Axel Stafström	Suppleant	Axel Stafström	Suppleant
		Emma Carlsson	Suppleant

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Borev Revision AB	Peter Lindqvist, revisor
Borev Revision AB	Extern revisorssuppleant

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.04.
Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
HSB BoService AB (fastighetsskötsel), Sinnesfrid Städservice AB (städ) Driftservice AB (VVS), FS-jouren Fastighets- och Saneringstjänst (VVS jourtid), Tele2 Sverige (kabel-TV och bredband), Mediator AB(ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckningen) och Kone AB (hissar).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 3(7) st överlåtelser skett. Under året har det varit 4 andrahandsupplåtelser.
Antal medlemmar vid årets början var 74 st och vid årets slut var det 76 st.

Avgiftsändringar

1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 3%. Från 24.01.01 höjs årsavgiften med ytterligare 8% och p-platserna höjs till 450 kr/mån.

Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm):	605	588	534	534
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	632			
Nettoomsättning (tkr)*	1 471	1 410	1 299	1 299
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-488	158	52	66
Balansomslutning (tkr)	6 116	6 482	6 385	6 255
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	24,0%	30,2%	28,2%	27,9%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 826	1 848	1 869	1 886
Skuldsättning (kr/kvm)	1 826			
Sparande för underhåll kr/kvm	58,3	147,0	98,0	215,0
Energikostnad (kr/kvm)	195			
Årsavgifternas del av total intäkt	96,5%			
Räntekänslighet	2,9	3,1	3,5	3,5

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. inklusive intäkter för TV/bredband och bostadsrättstillägg.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, TV/bredband. och bostadsrättstillägg.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (totalyta tillika boyta)

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom boyta.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter och bostadsrättstillägg.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter och bostadsrättstillägg.

Verksamheten under året

Vi redovisar ett underskott på 488 171 kr men efter avsättning till underhållsfond samt nyttjande av medel från fonden så stannade underskottet på 103 111 kr.

Under sommaren genomförde vi en omfattande renovering av fönster på fasaderna mot Odensgatan och Sturegatan. Vidare så målades dörrarna i källargången, sopskåpen på gården och plåtdetaljer vid takaltanen. I upphandlingen för detta jobb ingick ytterligare arbete med takaltanen men det jobbet skjuts upp till sommaren 2024.

Samtliga takarmaturer i trapphusen har bytts ut till nya armaturer med ljussensorer.

På gräsytan mot Odensgatan har vi skapat en rabatt med perenna växter. På innergården har vi tagit bort buskar och ersatt ytan med plattor.

Under våren genomfördes en radonmätning av vår fastighet. Samtliga mätdosor visade värden som låg klart under referensvärdet.

Vi fick även göra en efterbesiktning av ventilerna i våra fönster. Det innebär att myndigheten nu kontrollerat och godkänt ventilationen i våra bostäder.

Verksamheten under kommande år

Vi kommer att omsätta ett av våra tre lån under 2024 (se notanteckningar) där räntat idag är 1,28 % men sannolikt kommer att bli betydligt högre efter att vi satt om lånet – detta har vi tagit höjd för redan nu.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 050	1 528 414	121 776	157 939
Disposition av 2022 års resultat		59 539	98 399	-157 939
Årets resultat				-488 171
Belopp årets utgång	148 050	1 587 953	220 175	-488 171

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	220 175
Årets resultat	-488 171
	<hr/>
	-267 996

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	123 214
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-508 274
Till balanserat resultat överföres	117 064
	<hr/>
	-267 996

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2023	INTÄKTER		2022	
			Not		
Årsavgifter	1 433 340			1 393 720	
Hysesintäkter parkering	37 800	1 471 140	1	27 000	1 420 720
Övriga rörelseintäkter					
Intäkt, andrahandsupplåtelser	11 929			2 548	
Övriga intäkter	1 700	13 629		420	2 968
SUMMA INTÄKTER		1 484 769			1 423 688

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-1 025 304		2	-813 639	
Administrationskostnader	-62 400			-59 432	
Fastighetsavgift	-71 505	-1 159 209	3	-68 355	-941 426

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-44 397			-7 135	
Planerat underhåll	-508 274	-552 671		-49 272	-56 407

Personalkostnader		-50 533	4		-79 484
-------------------	--	---------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-112 138	5		-127 190
---------	--	----------	---	--	----------

RÖRELSERESULTAT		-389 782			219 181
------------------------	--	-----------------	--	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		451			12
Räntekostnader		-98 840			-61 254

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-488 171			157 939
--	--	-----------------	--	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		-488 171			157 927
-----------------------	--	-----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnaden	3 037 228	5	3 149 366	
Mark	1 172 000		1 172 000	
Inventarier och maskiner	0	4 209 228 6	0	4 321 366
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och avgiftsfordringar	38 600		1 941	
Övriga kortfristiga fordringar	102 417	7	3 314	
Förutb.kostnader/upppl.intäkter	116 453	257 470 8	97 573	102 828
Kassa och bank		1 649 189		2 058 099
SUMMA TILLGÅNGAR		6 115 887		6 482 293

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	148 050		148 050	
Yttre reparationsfond	1 587 953	1 736 003	1 528 414	1 676 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	220 175		121 775	
Årets resultat	-488 171	-267 996	157 939	279 714
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		2 756 250 9		4 143 750
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 387 500		50 000	
Leverantörsskulder	306 173		149 122	
Kortfristig skuld medlemmar	0		1 990	
Egna skatteskulder	6 150		7 072	
Personalens källskatt	6 333		13 260	
Sociala avgifter	13 500		5 861	
Övriga kortfristiga skulder	13 777		0	
Upppl.kostnader/förutb.intäkter	24 053	10	47 533	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	134 543	1 892 029	107 527	382 365
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 116 287		6 482 293

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-488 171	157 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	112 138	127 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-376 033	285 129
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-55 387	3 057
Förändring av kortfristiga skulder	171 764	-10 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-259 656	277 219
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-309 656	227 219
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 058 099	1 830 880
Likvida medel vid årets slut	1 748 444	2 058 099

NOTER**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning i not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	1,30%
Sophus/soprum	4,80%
Fönsterrenovering	2%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1**Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter bostad*	1 373 940	1 333 920
Årsavgifter TV/Bredband	48 600	48 600
Årsavgift bostadsrättstillägg	10 800	11 200
Hysesintäkter parkering	37 800	27 000
SUMMA	1 471 140	1 420 720

*) El, värme och vatten ingår i årsavgift bostad

NOT NR 2**Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	88 544	62 193
Fastighetsskötsel, extra tjänster	88 399	19 627
Städ	80 256	28 164
Besiktningar	9 747	0
Hiss	44 913	44 716
Serviceavtal	15 224	5 138
El	28 382	34 567
Värme	286 184	256 869
Vatten	127 022	128 649
Sophämtning	61 514	57 135
Försäkring	61 876	49 278
Kabel-TV/bredband/telefoni	97 672	94 230
Revisionsarvode	14 310	13 505
Övriga förvaltningskostnader	21 261	19 568
SUMMA	1 025 304	813 639

NOT NR 3**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1959 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2023	2022
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	44 200	44 200
Arvode, intern revisor	0	0
Övriga arvoden*	0	21 780
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	44 200	65 980
Sociala avgifter	6 333	12 704
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	50 533	78 684

**) leverantör som förlorat F-skattsedel hanterades som lön 2022*

NOT NR 5**Luthagen 68:5**

	2023	2022
Taxeringsvärde:	51 600 000	51 600 000
Byggnadsvärde	24 600 000	24 600 000
Markvärde	27 000 000	27 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	51 600 000	51 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	51 600 000	51 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:**2023****2022**

Byggnaden	7 738 012	7 738 012
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 074 143	-4 974 143
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 174 143	-5 074 143
Utgående restvärde enligt plan	2 563 869	2 663 869

Fastighetsförbättringar

664 254

664 254

Ingående ackumulerade avskrivningar	-664 254	-664 254
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-664 254	-664 254
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Sophus/soprum

324 118

324 118

Ingående ackumulerade avskrivningar	-324 118	-309 066
Årets avskrivningar	0	-15 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 118	-324 118
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Brf Svea

Org.nr. 717600-2223

10(11)

Fönsterrenovering 2012/2013	606 877	606 877
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 380	-109 242
Årets avskrivningar	-12 138	-12 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 518	-121 380
Utgående restvärde enligt plan	473 359	485 497
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	3 037 228	3 149 366

NOT NR 6**Inventarier och maskiner**

	2023	2022
Inventarier	18 725	18 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 725	-18 725
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 725	-18 725
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Maskiner	31 125	31 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 125	-31 125
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 125	-31 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 7**Övriga kortfristiga fordringar**

	2023	2022
Skattekonto	3 162	3 314
Klientmedelskonto hos Mediator	99 255	0
SUMMA	102 417	3 314

NOT NR 8**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	67 454	61 876
Förutbetald kostnad, kabel-TV/bredband/telefoni	24 888	24 407
Förutbetalda redovisningstjänster	17 371	0
Förutbetald kostnad, övrigt	6 740	11 290
SUMMA	116 453	97 573

NOT NR 9**Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2025.11.25	3,92%	1 775 000
Swedbank	2026.01.23	1,10%	1 031 250
Swedbank	2024.11.25	1,28%	1 337 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 143 750
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-50 000
Kortfristig del av fastighetslån - Förfaller nästkommande räkenskapsår*			-1 337 500
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			1 387 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			2 756 250

Brf Svea

Org.nr. 717600-2223

11(11)

Beräknad låneskuld 2028.12.31

3 893 750

(*) Ett av lånen förfaller inom 12 månader och räknas därför som kortfristigt men kommer med största sannolikhet att bindas om direkt efter förfalldatum.

NOT NR 10**Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	9 743	10 065
Upplupet revisionsarvode	14 310	14 300
Övriga upplupna kostnader	0	23 168
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	24 053	47 533

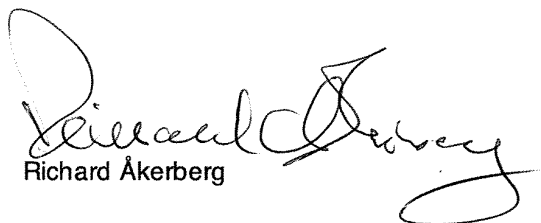
NOT NR 11**Ställda säkerheter**

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	9 270 600	9 270 600

NOT NR 12**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

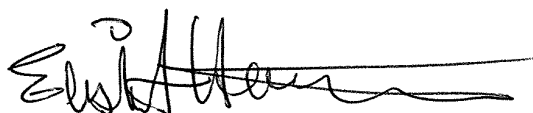
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024 - 02 - 28



Richard Åkerberg

Elisabet Hedström



Kevin Ansin

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 01



Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea, org.nr 717600-2223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svea för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 1 mars 2024



Peter Lindqvist
Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**