

Brf Sveahov
Org nr 769628-9227

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Sveahov får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2022, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 148 (148).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Gerhard Wennerström	Ledamot (Ordförande)	2023
Nanna Tziola	Ledamot	2023
Ulf Altsjö	Ledamot	2023
Magnus Johansson	Ledamot	2023
Lena Svensson	Ledamot	2024
Tobias Gefors	Ledamot	2024
Julia Sandblom-Wideman	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jack Jonsson, Olle Hasselblad och Pia Fasth.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2019.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade ett och ett halvt prisbasbelopp (72 450 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Automaten 7 och Automaten 13 i Linköpings kommun.

På föreningens fastigheter finns det två flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 93 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 160 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 212 m². Föreningen disponerar över 66 bilplatser, 5 MC-platser samt två cykel/moped/kanotplatser varav samtliga i garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Bauser AB	<i>Fastighetsförmedling</i>	nej	49	2023-12-31
Michael Axelsson	<i>Butik</i>	nej	57	2024-11-30
Michael Axelsson	<i>Butik</i>	nej	29	2025-03-31
Emelie Bohman	<i>Skönhetssalong</i>	nej	29	2024-05-31

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning Vasastaden GA:5 och GA:6 avser kör-, gång- och parkeringsytor, plantering (träd), belysning, fördröjningsmagasin med tillhörande ledningar och brunnar samt trafik och gatuskyltar belägna på kvartersgator.

Föreningens andelstalen är för utförande och drift 30 av 100 resp. 30 av 100 avseende GA:5 och 20 av 100 resp. 18 av 100 avseende GA:6.

Gemensamhetsanläggning Automaten GA:5 avser gångyta enligt detaljplan i Vasastaden för kvarteret Automaten och del av kvarteret Alnen.

Föreningens andelstal är 63 av 100.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Vasastaden Samfällighetsförening 1 (717919-3342).

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan. Fondavsättning avseende det periodiska underhållet görs enligt underhållsplanen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 681 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2017 resp.2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (lokaler och garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Crendo för teknisk förvaltning och Top Städ Service i Sverige AB avseende trappstädning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden (t.o.m. 2022 resp. 2023).

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har 13 bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	6 094 168	6 116 430	6 080 818	6 134 728
Resultat efter finansiella poster	kr	892 948	1 312 162	1 228 637	1 113 587
Soliditet	%	75	74	73	73
Likviditet	%	102	134	106	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	647	647	647	647
Skuldsättning per kvm	kr	8 607	9 050	9 294	9 538
Energikostnad per kvm	kr	73	81	76	73
Räntekänslighet	%	17,7	18,6	19,1	19,6
Sparande per kvm	kr	318	357	347	335

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Från jämförelseåret 2019 innefattas det sammanlagda resultatet för båda de fusionerade föreningarna; Brf Sveahov och Brf Sveahov 2. Jämförelseåret 2018 innefattar endast resultatet för Brf Sveahov.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	145 631 000	96 134 000	1 372 380	2 097 740	1 312 162
Reservering till yttre fond			589 800	-589 800	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 312 162	-1 312 162
Årets resultat					892 948
Belopp vid årets utgång	145 631 000	96 134 000	1 962 180	2 820 102	892 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 820 102
Årets resultat	892 948
	<hr/>
	3 713 050

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	716 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-48 000
I ny räkning balanseras	3 045 050
	<hr/>
	3 713 050

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	892 948
Dispositioner	-668 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	224 948
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 630 180
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 094 168	6 116 430
Summa rörelseintäkter		6 094 168	6 116 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 758 595	-1 731 023
Periodiskt underhåll	5	-48 000	0
Övriga externa kostnader	6	-285 375	-188 764
Arvoden och personalkostnader	7	-95 216	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 088 569	-2 088 569
Summa rörelsekostnader		-4 275 755	-4 070 911
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 818 413</i>	<i>2 045 519</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 219	22 271
Räntekostnader		-938 684	-755 629
Summa finansiella poster		-925 465	-733 358
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>892 948</i>	<i>1 312 161</i>
Skatter			
<i>Årets resultat</i>		<i>892 948</i>	<i>1 312 162</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		892 948	1 312 162
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		48 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-716 000	-589 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		224 948	722 362

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	327 233 015	329 321 585
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>327 233 015</u>	<u>329 321 585</u>
Summa anläggningstillgångar		327 233 015	329 321 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 912	14 717
Övriga fordringar	10	40 392	341 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 132	132 831
Klientmedel i SHB		3 150 132	3 878 420
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 339 568</u>	<u>4 367 864</u>
Summa omsättningstillgångar		3 339 568	4 367 864
Summa tillgångar		330 572 583	333 689 449

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		241 765 000	241 765 000
Fond för yttre underhåll		1 962 180	1 372 380
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>243 727 180</u>	<u>243 137 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 820 102	2 097 740
Årets resultat		892 948	1 312 162
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 713 050</u>	<u>3 409 902</u>
Summa eget kapital		247 440 230	246 547 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	27 922 500	43 272 500
Summa långfristiga skulder		27 922 500	43 272 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	54 037 500	42 915 000
Leverantörsskulder		141 643	128 962
Skatteskulder		7 700	0
Övriga skulder	13	25 595	21 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		997 415	804 330
Summa kortfristiga skulder		55 209 853	43 869 667
Summa eget kapital och skulder		330 572 583	333 689 449

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 818 414	2 045 520
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	2 088 569	2 088 569
Erhållen ränta	13 219	22 271
Erlagd ränta	-938 684	-755 629
	2 981 518	3 400 731
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	200 718	-244 502
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 681	39 769
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	304 295	-198 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 499 212	2 997 467
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-197 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-197 298
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-4 227 500	-2 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 227 500	-2 320 000
Årets kassaflöde	-728 288	480 169
Likvida medel vid årets början	3 878 420	3 398 251
Likvida medel vid årets slut	3 150 132	3 878 420

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1	120 år (t.o.m. 2137)
Byggnad 2	120 år (t.o.m. 2138)
Elladdplatser	15 år (t.o.m. 2035)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under året på grund av ökade kostnader beslutat att höja avgiften för samtliga lägenheter med 5 % från 2023-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 633 020	4 633 020
Hyror lokaler	330 300	324 468
Hyror parkering	814 368	816 000
Vattenavgifter	80 598	94 738
Elavgifter	5 045	9 444
Övriga hyresintäkter	14 000	20 000
Kabel-TV avgifter	245 520	245 520
Övriga hyrestillägg	30 108	26 184
Övrig momspliktig intäkt (Opigo)	14 193	0
Övriga intäkter	15 634	3 168
Återförda reserveringar	0	33 755
Brutto	6 182 786	6 206 297
Hyresförluster vakanser lokaler	-64 773	-83 229
Hyresförluster vakanser parkering	-18 700	-5 867
Övriga vakanser hyresförluster	-5 144	-771
Summa nettoomsättning	<u>6 094 169</u>	<u>6 116 430</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	309 117	303 814
Reparationer, löpande underhåll	130 135	63 382
Elavgifter	143 907	179 548
Uppvärmning	407 277	435 196
Vatten och avlopp	146 339	152 501
Renhållning	173 619	176 562
Försäkringar	62 341	72 448
Avgift till gemensamhetsanläggning	31 837	14 379
Kabel-TV/Internet	247 879	244 513
Övriga fastighetskostnader	14 775	12 260
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 370	76 420
Summa driftskostnader	<u>1 758 596</u>	<u>1 731 023</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte dörrautomatik	48 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>48 000</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial	5	5 062
Kommunikation	11 151	8 162
Porto	52	0
Revision	16 600	16 900
Föreningsmöten	2 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	112 380	106 755
Övriga förvaltningskostnader	7 583	7 557
Konsultarvoden	72 500	0
Övriga externa tjänster	62 604	44 328
Summa övriga externa kostnader	<u>285 375</u>	<u>188 764</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	72 452	47 600
Sociala kostnader	22 764	14 955
Summa arvoden, personalkostnader	<u>95 216</u>	<u>62 555</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 538	21 570
Övriga ränteintäkter	681	701
Summa finansiella intäkter	<u>13 219</u>	<u>22 271</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	249 247 197	249 049 899
Inköp/Aktiveringar*	0	197 298
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 247 197	249 247 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 775 713	-5 687 144
Årets avskrivningar	-2 088 569	-2 088 569
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 864 282	-7 775 713
Utgående planenligt värde	<u>239 382 915</u>	<u>241 471 484</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 850 101	87 850 101
Utgående planenligt värde	87 850 101	87 850 101
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>327 233 016</u>	<u>329 321 585</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	194 783 000	148 237 000
Taxeringsvärde mark	53 354 000	53 405 000
	<hr/>	<hr/>
	248 137 000	201 642 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	239 000 000	194 000 000
Lokaler	9 137 000	7 642 000
	<hr/>	<hr/>
	248 137 000	201 642 000
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	8 242	600
Skattefordringar	0	641
Moms	0	98 649
Övriga fordringar	32 150	242 006
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>40 392</u>	<u>341 896</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	2,204	2023-04-18	14 325 000
Nordea Hypotek	2,367	2023-04-26	10 100 000
Nordea Hypotek	1,57	2023-04-13	14 350 000
Nordea Hypotek	0,55	2023-10-17	14 752 500
Nordea Hypotek	3,71	2024-10-15	14 262 500
Stadshypotek	0,71	2025-10-29	14 170 000
Summa skulder till kreditinstitut			81 960 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 090 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-51 947 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 922 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			71 510 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	95 135 000	95 135 000
Summa ställda säkerheter	95 135 000	95 135 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	740	0
Skulder till MBF	3 480	0
Deponerade medel	21 375	21 375
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>25 595</u>	<u>21 375</u>

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gerhard Wennerström
Ordförande

Tobias Gefors
Ledamot

Lena Svensson
Ledamot

Magnus Johansson
Ledamot

Nanna Tziola
Ledamot

Ulf Altsjö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

LENA SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Margareta Elisabeth Svensson

Lena Svensson

2023-04-19 06:29:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GERHARD WENNERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERHARD WENNERSTRÖM

Gerhard Wennerström

2023-04-19 07:38:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULF ALTSJÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF ALTSJÖ

Ulf Altsjö

2023-04-20 08:44:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TOBIAS GEFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS GEFORS

Tobias Gefors

2023-04-20 10:02:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGNUS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JOHANSSON

Magnus Johansson

2023-04-20 15:57:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

NANNA TZIOLA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NANNA TZIOLA

Nanna Tziola

2023-04-21 08:39:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 08:46:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveahov, org.nr 769628-9227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveahov 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveahov 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal

Auktoriserad revisor

Deltagare

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 08:46:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal

Leveranskanal: E-post