



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svävaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens Ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Simrishamn Garvaren 22	2021	Simrishamn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2023 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är inte fastställt

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 839 kvm. Byggnadernas totalyta är 2839 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sören Åke Fredrikson	Ordförande
Charlotte Erika Hammar	Styrelseledamot
Gerd Odh Olsson	Styrelseledamot
Peter Jeppsson	Styrelseledamot
Torgny Krook	Styrelseledamot
Lena Biörck	Suppleant
Magnus Nordvall	Suppleant

### Valberedning

Nina Wadensjö  
Joakim Jönsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöter

### Revisorer

Niklas Nyberg    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Överlämningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    SBC

Fastighetsskötsel        SBC

### Övrig verksamhetsinformation

Vid genomgång av försäkringsdokument har vi upptäckt ett fel på antalet lgh i den kollektiva Bostadsrättsförsäkringen. Detta är påtalat för försäkringskonsult och Trygga Hansa för justering.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Övriga uppgifter

Vid extra föreningsstämma den 28 november 2023 lämnade den tidigare styrelsen och den nuvarande styrelsen tillsattes. Styrelsen har för avsikt under verksamhetsåret 2024 att upprätta en underhållsplan för fastigheten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 58 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 577 904	-	-
Resultat efter fin. poster	-309 749	-2 952	-1 456
Soliditet (%)	72	-	-
Yttre fond	59 145	-	-
Taxeringsvärde	37 200 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	581	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 495	-	-
Skuldsättning per kvm	12 495	-	-
Sparande per kvm	21	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	6	-	-
Energikostnad per kvm	98	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,04	-	-
Räntekänslighet	21,51	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 166 198 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	0	-	89 085 000	89 085 000
Upplåtelseavgifter	0	-	1 750 000	1 750 000
Fond, yttre underhåll	0	-	59 145	59 145
Balanserat resultat	-1 456	-2 952	-59 145	-63 553
Årets resultat	-2 952	2 952	-309 749	-309 749
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 408</b>	<b>0</b>	<b>90 525 251</b>	<b>90 520 844</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 408
Årets resultat	-309 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 145
<b>Totalt</b>	<b>-373 301</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-373 301</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 577 904	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 577 904</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-347 313	0
Övriga externa kostnader	6	-200 981	-2 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 305	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-918 599</b>	<b>-2 952</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>659 306</b>	<b>-2 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 709	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-972 763	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-969 054</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-309 749</b>	<b>-2 952</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-309 749</b>	<b>-2 952</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8, 14	125 782 195	4 200 000
Pågående projekt	9	0	65 484 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 782 195</b>	<b>69 684 005</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		0	17 750 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>17 750 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 782 195</b>	<b>87 434 005</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55 257	0
Övriga fordringar	10	729 848	2 080 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>785 105</b>	<b>2 080 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 599	29 539 042
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 599</b>	<b>29 539 042</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>794 704</b>	<b>31 619 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 576 899</b>	<b>119 053 047</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 835 000	0
Fond för yttre underhåll		59 145	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 894 145</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-63 553	-1 456
Årets resultat		-309 749	-2 952
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-373 301</b>	<b>-4 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>90 520 844</b>	<b>-4 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	11	0	71 387 815
Skulder till kreditinstitut	12, 14	35 412 500	0
Övriga långfristiga skulder		0	1 456
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 412 500</b>	<b>71 389 271</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		60 000	0
Leverantörsskulder		90 882	20 420 700
Skatteskulder		148 800	0
Övriga kortfristiga skulder		2 640	23 836 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	341 234	3 410 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>643 556</b>	<b>47 668 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 576 899</b>	<b>119 053 047</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>659 306</b>	<b>-2 952</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	370 305	0
	<b>1 029 611</b>	<b>-2 952</b>
Erhållen ränta	3 709	0
Erlagd ränta	-972 763	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>60 556</b>	<b>-2 952</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 847 201	80 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 084 628	39 953 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-45 176 871</b>	<b>40 030 601</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 468 495	-61 950 999
Förvärv av finansiella tillgångar	-833 770	-16 750 000
Avyttring av finansiella tillgångar	18 583 770	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 718 495</b>	<b>-78 700 999</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	90 835 000	0
Upptagna lån	35 487 500	0
Amortering av lån	-16 456	0
Förändring av checkräkningskredit	-71 387 815	68 209 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>54 918 229</b>	<b>68 209 440</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-28 977 137</b>	<b>29 539 042</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>29 539 042</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>561 905</b>	<b>29 539 042</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svävaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 329 331	0
Kallvatten	54 302	0
Varmvatten	87 534	0
El	88 465	0
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	15 225	0
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 577 904</b>	<b>0</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Garage/parkering	421	0
Förbrukningsmaterial	606	0
<b>Summa</b>	<b>1 027</b>	<b>0</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Hissar	6 694	0
<b>Summa</b>	<b>6 694</b>	<b>0</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	85 135	0
Uppvärmning	174 040	0
Vatten	18 292	0
Sophämtning/renhållning	62 125	0
<b>Summa</b>	<b>339 592</b>	<b>0</b>

## NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	461	0
Inkassokostnader	3 027	0
Förvaltningsarvode enl avtal	76 981	0
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	15 225	0
Administration	6 285	0
Konsultkostnader	93 750	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	2 952
<b>Summa</b>	<b>200 981</b>	<b>2 952</b>

## NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	972 012	0
Dröjsmålsränta	751	0
<b>Summa</b>	<b>972 763</b>	<b>0</b>

## NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 200 000	4 200 000
Årets inköp	15 304 660	0
Omklassificerat från pågående	106 647 840	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>126 152 500</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-370 305	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-370 305</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>125 782 195</b>	<b>4 200 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 504 660</i>	<i>4 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	0
Taxeringsvärde mark	9 200 000	0
<b>Summa</b>	<b>37 200 000</b>	<b>0</b>

## NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	65 484 006	3 533 006
Anskaffningar under året	41 163 835	61 951 000
Anskaffningar under året	0	0
Omklassificerat	-106 647 840	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>65 484 006</b>

### NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning byggare	148 800	0
Övriga kortfristiga fordringar	28 742	2 080 000
Transaktionskonto	184 598	0
Borgo räntekonto	367 709	0
<b>Summa</b>	<b>729 848</b>	<b>2 080 000</b>

### NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	0	74 000 000
Utnyttjad kredit	0	71 387 815

### NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Solifast Finansiering KB	2026-09-11	5,03 %	11 829 167	
Solifast Finansiering KB	2026-09-11	5,03 %	11 829 167	
Solifast Finansiering KB	2026-09-11	5,03 %	11 814 166	
<b>Summa</b>			<b>35 472 500</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			60 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 172 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	3 410 560
Förutbet hyror/avgifter	252 168	0
Förskott momsfrött	89 066	0
<b>Summa</b>	<b>341 234</b>	<b>3 410 560</b>

### NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 487 500	33 900 000

## **NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen har ombesörjt installation av en avkalkningsanläggning för fastigheten.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Simrishamn

---

Charlotte Erika Hammar  
Styrelseledamot

---

Gerd Odh Olsson  
Styrelseledamot

---

Peter Jeppsson  
Styrelseledamot

---

Sören Åke Fredrikson  
Ordförande

---

Torgny Krook  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 18:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 16:21

DOCUMENT ID:

r1-vDpd-eA

ENVELOPE ID:

SJLwp\_Wg0-r1-vDpd-eA

DOCUMENT NAME:

Brf Svävaren, 769639-6709 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sören Åke Fredrikson soren.fredrikson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 13:20 10.04.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/14) IP: 151.177.199.145
2. Charlotte Erika Hammar charlottechmollie@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 10:08 09.04.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/09) IP: 78.70.105.199
3. GERD ODH OLSSON Tormastorp@horby.nu	Signed Authenticated	11.04.2024 20:32 11.04.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/28) IP: 217.27.177.134
4. NILS OLA PETER JEPSSON annapeterborby@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 12:26 12.04.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/20) IP: 94.234.105.142
5. Torgny Krook torgny.krook@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 17:36 08.04.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/23) IP: 89.255.243.144
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	12.04.2024 18:33 12.04.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svävaren, org.nr 769639-6709

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svävaren för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022-01-01 - 2022-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2022-01-01 - 2022-12-31 har därmed inte utförts.

#### 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 på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Svävaren för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.04.2024 18:33

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.04.2024 16:21

DOCUMENT ID:  
B1DvTObgA

ENVELOPE ID:  
BkgLda\_-eR-B1DvTObgA

DOCUMENT NAME:  
BRF RB 2023 svävaren.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.04.2024 18:33 12.04.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed