



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svinningehöjden 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-22 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartgarn 2:607-610	2021	Österåker
Svartgarn 2:612-617	2021	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022

Värdeåret är 2022

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 940 kvm. Byggnadernas totalyta är 1940 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Sophie Lihv	Ordförande
Kevin Jan Sebastian Lundvall	Styrelseledamot
Lars Emil Hjortzberg	Styrelseledamot
Lars Jonathan Fransson	Styrelseledamot
Sofie Madelene Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Carolina Trujillano

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vattenförbrukning	Roslagsvatten
Revisor	EKTA Revision AB
Revisor	Ernst & Young AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsförening Svartgarn, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar Österåker Svartgarn GA:13. Ändamål: Väg, gång- och cykelväg, belysning samt park- och naturmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift till Samfällighet Svartgarn.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Ny revisor, byte från EKTA Revision AB till Ernst & Young AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 34 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 449 993	1 267 516	197 468	-
Resultat efter fin. poster	-1 218 331	-663 082	154 496	-
Soliditet (%)	74	74	-	-
Yttre fond	227 300	156 752	77 600	-
Taxeringsvärde	70 548 000	48 798 000	11 834 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	644	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 500	12 500	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 500	12 500	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	neg	141	80	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	97	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	83	97	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,77	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,72	19,41	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 110 379 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -281 201 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det negativa resultatet är en följd av ökade räntekostnader, ökad avgift till samfälligheten för väg m.m samt kostnad för garantibesiktning. Styrelsen beslutade om avgiftshöjning under 2024 för att kompensera för räntehöjningen. Styrelsen avser att under 2025 utreda frågan om byte av bank och hur kostnaderna för lån kan sänkas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 100 000	-	-	71 100 000
Fond, yttre underhåll	156 752	-	70 548	227 300
Balanserat resultat	-2 256	-663 082	-70 548	-735 886
Årets resultat	-663 082	663 082	-1 218 331	-1 218 331
Eget kapital	70 591 414	0	-1 218 331	69 373 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-665 338
Årets resultat	-1 218 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 548
Totalt	-1 954 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 954 217

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 449 993	1 267 515
Summa rörelseintäkter		1 449 993	1 267 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-451 995	-294 277
Övriga externa kostnader	6	-96 643	-93 011
Personalkostnader	7	-38 440	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 130	-937 182
Summa rörelsekostnader		-1 524 208	-1 324 469
RÖRELSERESULTAT		-74 214	-56 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 805	7 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 158 921	-613 611
Summa finansiella poster		-1 144 116	-606 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 218 331	-663 082
ÅRETS RESULTAT		-1 218 331	-663 082

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	93 375 688	94 312 818
Summa materiella anläggningstillgångar		93 375 688	94 312 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 375 688	94 312 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 223	22 440
Övriga fordringar	11	749 585	1 109 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 595	0
Summa kortfristiga fordringar		784 403	1 132 014
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		784 403	1 132 014
SUMMA TILLGÅNGAR		94 160 091	95 444 832

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 100 000	71 100 000
Fond för yttre underhåll		227 300	156 752
Summa bundet eget kapital		71 327 300	71 256 752
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-735 886	-2 256
Årets resultat		-1 218 331	-663 082
Summa ansamlad förlust		-1 954 217	-665 338
SUMMA EGET KAPITAL		69 373 083	70 591 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	24 250 000	0
Summa långfristiga skulder		24 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	24 250 000
Skatteskulder		0	118 340
Övriga kortfristiga skulder		352 085	376 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	184 923	108 112
Summa kortfristiga skulder		537 008	24 853 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 160 091	95 444 832

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-74 214	-56 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	937 130	937 182
	862 916	880 228
Erhållen ränta	14 805	7 484
Erlagd ränta	-1 158 921	-613 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-281 201	274 100
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 013	-4 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-66 410	-14 286 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-251 598	-14 016 331
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-21 300 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 300 347
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	10 000 000
Upptagna lån	0	24 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	34 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-251 598	-1 066 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	990 002	2 056 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	738 404	990 002

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svinningehöjden 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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	1,33 - 3,33 %
---------	---------------

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 340 116	1 120 956
Vatten, moms	110 379	128 614
Pantsättningsavgift	663	14 007
Överlåtelseavgift	0	3 939
Öres- och kronutjämning	6	-1
Övriga intäkter	-1 171	0
Summa	1 449 993	1 267 515

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 000
Besiktningar	56 250	0
Förbrukningsmaterial	7 781	0
Summa	64 031	15 000

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	160 484	187 267
Sophämtning/renhållning	34 680	53 104
Summa	195 164	240 371

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	10 800	38 906
Samfällighetsavgifter	182 000	0
Summa	192 800	38 906

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	988	516
Revisionsarvoden extern revisor	45 838	0
Styrelseomkostnader	139	5 000
Föreningskostnader	1 946	18 473
Förvaltningsarvode enl avtal	44 922	43 116
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	1 720	8 668
Administration	1 089	9 974
Konsultkostnader	0	1 750
Summa	96 643	93 011

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	29 250	0
Arbetsgivaravgifter	9 190	0
Summa	38 440	0

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 156 397	569 118
Ränta checkräkning	0	44 378
Dröjsmålsränta	0	115
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 524	0
Summa	1 158 921	613 611

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 250 000	39 614 245
Årets inköp	0	21 300 347
Omklassificerat	0	34 335 408
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 250 000	95 250 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-937 182	0
Årets avskrivning	-937 130	-937 182
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 874 312	-937 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 375 688	94 312 818
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 614 245</i>	<i>39 614 245</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 640 000	35 756 000
Taxeringsvärde mark	23 908 000	13 042 000
Summa	70 548 000	48 798 000

NOT 10, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	34 335 408
Anskaffningar under året	0	0
Omklassificerat	0	-34 335 408
Vid årets slut	0	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-1 292	119 572
Momsavräkning	12 473	0
Transaktionskonto	124 348	106 750
Borgo räntekonto	614 057	883 252
Summa	749 585	1 109 574

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	21 595	0
Summa	21 595	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Solifast Finansiering KB	Rörlig	4,00 %	24 250 000	24 250 000
Summa			24 250 000	24 250 000
Varav kortfristig del			0	24 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 250 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad arvoden	29 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 190	0
Förutbet hyror/avgifter	128 983	108 112
Beräkn arvode revision	17 500	0
Summa	184 923	108 112

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

24 250 000

2023-12-31

24 250 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Österåker

Anna Sophie Lihv
Ordförande

Kevin Jan Sebastian Lundvall
Styrelseledamot

Lars Emil Hjortzberg
Styrelseledamot

Lars Jonathan Fransson
Styrelseledamot

Sofie Madelene Andersson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:52

DOCUMENT ID:

rkgb0ECTllg

ENVELOPE ID:

Skg0EAKggg-rkgb0ECTllg

DOCUMENT NAME:

Brf Svinningehöjden 20, 769639-5065 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kevin Jan Sebastian Lundvall kevin.lundvall1@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 11:16 08.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.216.178
2. Sofie Madelene Andersson madelene.andersson1@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 16:55 08.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.154.21
3. LARS JONATHAN FRANSSON jonathan@jfransson.se	 Signed Authenticated	11.05.2025 10:42 08.05.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.9.213
4. Anna Sophie Lihv sophie_lihv@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 21:21 13.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.182
5. Lars Emil Hjortzberg emil_hjortzberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 00:01 14.05.2025 00:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.185.44
6. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:22 14.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* 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 Svinningehöjden 20, org nr: 769639-5065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svinningehöjden 20 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Svinningehöjden 20 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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, 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 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 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.

Östersund den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:52

DOCUMENT ID:

BJml0NAFele

ENVELOPE ID:

rygeRVCKxxx-BJml0NAFele

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Svinningehöjden 20.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:23 14.05.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

* 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