

# Årsredovisning 2022

Brf Svalgränd 3

769610-9078



## Simpleko

## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVALGRÄND 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

### SIDA:

4  
8  
9  
11

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## 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.

### 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-05-12.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-29.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 210 kvm lokalyta samt för uthyrning av parkeringsplatser till icke medlemmar.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Makaronen 2 som byggdes 1932. Föreningen förvärvade fastigheten 2005-07-01 för ombildning till bostadsrätt. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokal om 210 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

### Stambyten

Stambyten utförda:

1990 Stammar kök i port C

1995 Stammar kök i port A & B

1995 Stammar badrum i port A & B & C (endast i lägenhet 33-37-41-45)

2007 Stammar badrum i port C (ej lägenhet 33-37-41-45)

### Styrelsens sammansättning

Sebastian Bengtsson    Ordförande

Antonia Koltas        Kassör

Bengt Roland Ålund    T. o.m. 2022-09-22

Jon Malmin

### Revisorer

Ola Trané            Revisor

Jack Törnqvist    Suppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En stor mängd asbest upptäcktes i rörisoleringen i källarlokalen och har sanerats.

Vattenskada har drabbat två av föreningens lägenheter.

Föreningens trotjänare Roland Ålund har gått ur tiden.

OVK har utförts i fastigheten.

Det har under lång tid varit problem med råttor i källaren. Problemet har spårats till bristfällig installation av gasledningen in till fastigheten. Stockholm Gas har nu åtgärdat detta.

### Förändringar i avtal

AG Byggproduktion AB hyr föreningens lokal från 2022-03-15.

Avtalet om ekonomisk förvaltning med Simpleko AB upphör från årsskiftet 2022/2023 och Nabo tar över.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 816 678	1 804 715	1 805 637	1 793 125
Resultat efter fin. poster	32 784	222 909	432 729	360 814
Soliditet, %	89	86	85	84
Yttre fond	1 318 605	1 257 168	1 153 481	1 049 794
Taxeringsvärde	51 960 000	45 981 000	45 981 000	45 981 000
Bostadsyta, kvm	1 752	1 752	1 752	1 752
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	804	804	805	805
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 975	2 611	2 817	3 022
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,07	1,06	1,06
Belåningsgrad, %	11,15	14,55	15,48	16,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	20 411 784	-	-	20 411 784
Upplåtelseavgifter	6 200 589	-	-	6 200 589
Fond, yttre underhåll	1 257 168	-	61 437	1 318 605
Balanserat resultat	804 153	222 909	-61 437	965 625
Årets resultat	222 909	-222 909	32 784	32 784
<b>Eget kapital</b>	<b>28 896 603</b>	<b>0</b>	<b>32 784</b>	<b>28 929 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	965 625
Årets resultat	32 784
Totalt	<u><b>998 410</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	103 687
Att från yttre fond i anspråk ta	-185 000
Balanseras i ny räkning	1 079 723
	<u><u><b>998 410</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 816 678	1 818 448
Rörelseintäkter		23 799	260 991
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 840 477</b>	<b>2 079 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 103 981	-1 143 414
Övriga externa kostnader	7	-142 763	-150 035
Personalkostnader	8	-84 610	-84 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 701	-427 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 759 055</b>	<b>-1 805 491</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>81 421</b>	<b>273 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 664	-51 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 637</b>	<b>-51 039</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>32 784</b>	<b>222 909</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 784</b>	<b>222 909</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	31 022 839	31 450 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 022 839</b>	<b>31 450 540</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 022 839</b>	<b>31 450 540</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		-704	2 436
Övriga fordringar	11	107 260	164 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 017	66 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 573</b>	<b>232 854</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 350 329	2 018 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 350 329</b>	<b>2 018 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 527 902</b>	<b>2 251 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 550 741</b>	<b>33 701 590</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		26 612 373	26 612 373
Fond för yttre underhåll		1 318 605	1 257 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 930 978</b>	<b>27 869 541</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		965 625	804 153
Årets resultat		32 784	222 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>998 410</b>	<b>1 027 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 929 387</b>	<b>28 896 603</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
	13-14		
Skulder till kreditinstitut		3 460 000	4 575 000
Leverantörsskulder		0	-6 675
Övriga kortfristiga skulder		18 729	36 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 625	199 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 621 354</b>	<b>4 804 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 550 741</b>	<b>33 701 590</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Svalgränd 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1,2 %
Om- och tillbyggnad	2,5-3,33 %
Inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	57 540	56 136
Hysesintäkter, lokaler	131 928	157 384
Hysesintäkter, p-platser	231 609	208 304
Årsavgifter, bostäder	1 378 965	1 379 099
Överlåtelseavgifter	0	1 183
Övriga intäkter	40 435	277 333
<b>Summa</b>	<b>1 840 477</b>	<b>2 079 439</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	20 551	0
Fastighetsskötsel	2 440	1 236
Snöskottning	0	21 885
Städning	34 516	24 990
Trädgårdsarbete	3 173	6 354
<b>Summa</b>	<b>60 680</b>	<b>54 465</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer	85 822	58 134
Planerat underhåll	185 000	42 250
<b>Summa</b>	<b>270 822</b>	<b>100 384</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	55 035	40 046
Sophämtning	73 520	63 906
Uppvärmning	276 370	285 329
Vatten	121 476	110 105
<b>Summa</b>	<b>526 401</b>	<b>499 386</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	37 796	28 929
Fastighetsskatt	82 512	77 842
Kabel-TV	101 620	101 031
Självrisker	24 150	281 377
<b>Summa</b>	<b>246 078</b>	<b>489 179</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förbrukningsmaterial	6 599	18 205
Förvaltningsarvode	91 099	87 460
Revisionsarvoden	15 780	16 250
Övriga förvaltningskostnader	29 286	28 120
<b>Summa</b>	<b>142 763</b>	<b>150 035</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	19 077	18 142
Styrelsearvoden	56 998	52 998
Övriga arvoden	8 535	13 200
<b>Summa</b>	<b>84 610</b>	<b>84 340</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 664	50 768
Övriga räntekostnader	0	271
<b>Summa</b>	<b>48 664</b>	<b>51 039</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	37 088 752	37 088 382
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>37 088 752</u>	<u>37 088 382</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 638 212	-5 210 140
Årets avskrivning	-427 701	-427 702
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 065 913</u>	<u>-5 638 212</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>31 022 839</u></u>	<u><u>31 450 540</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 000 000	6 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 960 000	26 781 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	19 200 000
<b>Summa</b>	<b>51 960 000</b>	<b>45 981 000</b>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	30 849	17 748
Skattekonto	27	146 463
Övriga fordringar	76 384	0
<b>Summa</b>	<b>107 260</b>	<b>164 211</b>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	1 211	1 234
Försäkringspremier	20 169	17 630
Förvaltning	22 327	21 666
Kabel-TV	27 310	25 677
<b>Summa</b>	<b>71 017</b>	<b>66 207</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	Löst under året		0	935 000
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,34 %	3 460 000	3 640 000
<b>Summa</b>			<b>3 460 000</b>	<b>4 575 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 460 000</i>	<i>4 575 000</i>

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 050 000	17 050 000
<b>Summa</b>	<b>17 050 000</b>	<b>17 050 000</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	7 334	5 849
Förutbetalda avgifter/hyror	76 384	138 674
Uppl kostn renhållningsavg	4 139	2 610
Uppvärmning	40 055	43 459
Utgiftsräntor	7 727	9 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 986	0
<b>Summa</b>	<b>142 625</b>	<b>199 761</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sebastian Bengtsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Antonia Koltas  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Jon Malmin

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ola Trané  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3, org.nr. 769610-9078

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor