

Svejen för Brf Svanen Borås för härtmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är utarbetad av Lots Ekonomi AB. För ytterligare information om årsredovisningen, vänligen kontakta Lots Ekonomi AB.



Lars Filipsson  
Ann-Cathrine Hansson  
Kent Jevling

Lars Filipsson  
Ann-Cathrine Hansson  
Kent Jevling

# Årsredovisning

1/1 2021 – 31/12 2021

## Brf Svanen Borås

Org nr 769611-8657



Styrelsen för Brf Svanen Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Göran Bengtsson	ledamot	ordförande
Kent Iveling	ledamot	vice ordförande
Ann-Cathrine Hansson	ledamot	sekreterare
Lars Filipsson	ledamot	

Per Munthe	förtroendevald revisor
Claes Palmén	auktoriserad revisor Sydrevisioner Väst AB

Claes Hagberg	valberedning (sammankallande)
Jan Enberg	valberedning
Charlotta Svensson	valberedning

Under verksamhetsåret har föreningen haft 12 st protokollförda styrelsemöten inkl det konstituerande mötet.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-17 och kungjordes 2017-11-21.

#### Fastighet och byggnader

Brf Svanen Borås äger fastigheten Borås Svanen 17.

I föreningen finns 40 st bostadsrätter för bostadsändamål - totalt 3 896 kvm.

Till fastigheten hör också ett parkeringsgarage med 40 st parkeringsplatser och 6 MC-platser.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
6	2 rum o kök	408
22	3 rum o kök	2 150
<u>12</u>	4 rum o kök	<u>1 338</u>
40		3 896

#### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Föreningens underhållsplan är långsiktig (60år) och avsättning sker enligt plan med 230 tkr för verksamhetsåret till fonden för yttre underhåll.

#### Ekonomi

Föreningen har installerat solceller på taket på våra byggnader. Solcellerna genererar energi motsvarande 40 000 kronor per år. Föreningen har också tecknat ett avtal med Borås Energi och Miljö AB som innebär att vi halverat våra uppvärmningskostnader under 10 års tid. Föreningen har också ett avtal om fasta elpriser de kommande tre åren på en mycket låg nivå. Dessa händelser har inneburit att föreningen kunnat sänka avgiften för sina medlemmar för 2022 med i genomsnitt drygt 1 000 kronor i månaden. Styrelsen har upprättat budgetar och anser att avgiften inte behöver höjas inom de närmaste åren.

Kapitaltillskott	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Gjorda amorteringar	2 095 000 kr	460 000 kr	575 000 kr	615 000 kr	190 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

#### Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.  
Fastighetsskötsel utförs av FR Fastighetsservice.

### Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 66 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 st.

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

## Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 794	3 794	3 769	3 624	3 626
Res. efter finansiella poster (tkr)	946	3 327	-3 508	287	319
Soliditet (%)	53	51	49	54	53
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	2 380	4 657	-2 253	1 409	2 186
Årsavgift (kr/kvm)	839	839	839	839	839
Lån (kr/kvm)	9 856	10 276	10 483	9 544	9 702
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	20 771	20 002	19 582	19 383	19 560

För definitioner av nyckeltal, se sidan 7 Not 1 Redovisningsprinciper.

## Resultatdisposition

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 600 000	1 427 389	-1 853 100	3 326 545	43 500 834
Disposition av föregående års resultat:		230 000	3 096 545	-3 326 545	0
Årets resultat				946 133	946 133
Belopp vid årets utgång	40 600 000	1 657 389	1 243 445	946 133	44 446 967

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 243 445
årets vinst	946 133
	<b>2 189 578</b>
disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	230 000
	1 959 578
	<b>2 189 578</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 887 389 kr. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 794 048	3 794 061
Övriga rörelseintäkter	3	8 635	7 502 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 802 683</b>	<b>11 296 141</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 259 524	-6 418 303
Administration och förvaltningskostnader	5	-154 722	-146 763
Personalkostnader	6	-75 673	-74 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-894 450	-852 802
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 384 369</b>	<b>-7 491 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 418 314</b>	<b>3 804 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	3 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-472 181	-481 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-472 181</b>	<b>-477 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>946 133</b>	<b>3 326 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>946 133</b>	<b>3 326 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>946 133</b>	<b>3 326 545</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7, 12

80 924 010

81 786 350

Inventarier, verktyg och installationer

8

497 485

454 595

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**81 421 495**

**82 240 945**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

10

1 282 500

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 282 500**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**82 703 995**

**82 240 945**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Årsavgifter och hyresfordringar

8 137

0

Övriga fordringar

32 164

2 325

**Summa kortfristiga fordringar**

**40 301**

**2 325**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

757 378

2 370 206

**Summa kassa och bank**

**757 378**

**2 370 206**

**Summa omsättningstillgångar**

**797 679**

**2 372 531**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**83 501 674**

**84 613 476**

Balansräkning	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 600 000	40 600 000
Fond för yttre underhåll		1 657 389	1 427 389
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 257 389</b>	<b>42 027 389</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 243 445	-1 853 100
Årets resultat		946 133	3 326 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 189 578</b>	<b>1 473 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 446 967</b>	<b>43 500 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 400 000	36 035 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	14	<b>35 400 000</b>	<b>36 035 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000 000	4 460 000
Leverantörsskulder		149 729	300 833
Skatteskulder		155 140	152 210
Övriga skulder		29 435	28 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 403	135 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 654 707</b>	<b>5 077 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 501 674</b>	<b>84 613 476</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	100 år	(1 %)
Fastighetsförbättring	15 år	(6,67 %)
Inventarier	10 år	(10 %)
Solceller	20 år	(5%)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter för bostäder	3 269 376	3 269 576
Hyra garage och p-platser	376 360	367 660
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	5 699	3 039
El medlemmar	121 712	140 734
Övriga sidointäkter	16 803	13 051
Återbetalning E.ON.	4 098	0
	<b>3 794 048</b>	<b>3 794 060</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Förlikningsersättning	0	7 500 000
Övriga intäkter	8 635	2 080
	<b>8 635</b>	<b>7 502 080</b>

### Not 4 Fastighetens kostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	182 141	160 067
Besiktning, kontroll och hiss-kostnader	56 662	113 344
Löpande underhåll och reparationer	147 993	242 440
El	177 009	267 157
Fjärrvärme	336 519	289 572
Vatten och avlopp	118 420	112 773
Renhållning	96 606	98 699
Fastighetsförsäkring	27 333	26 920
Bredband/ kabel TV	153 673	105 724
Övriga driftskostnader fastighet	20 654	99 506
Fastighetsskatt	78 420	77 570
Fastighetsrenovering	0	4 205 128
Advokat-kostnader fasad	-135 906	619 402
	<b>1 259 524</b>	<b>6 418 302</b>

### Not 5 Administration och förvaltning

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	103 858	100 969
Arvode till revisor	18 750	23 750
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	32 114	22 044
	<b>154 722</b>	<b>146 763</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Arvoden för styrelsearbete	68 200	66 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 473	7 330
	<b>75 673</b>	<b>74 130</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>75 673</b>	<b>74 130</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>90 481 117</b>	<b>88 133 248</b>
Inköp	0	2 347 869
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 481 117</b>	<b>90 481 117</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-8 694 767</b>	<b>-7 851 914</b>
Årets avskrivningar	-862 340	-842 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 557 107</b>	<b>-8 694 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 924 010</b>	<b>81 786 350</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 041 000	52 041 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	<b>76 241 000</b>	<b>76 241 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>76 934 110</b>	<b>77 796 450</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>3 989 900</b>	<b>3 989 900</b>
	<b>80 924 010</b>	<b>81 786 350</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	474 493	99 493
Inköp	75 000	375 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 493</b>	<b>474 493</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>549 493</b>	<b>474 493</b>
Ingående avskrivningar	-19 898	-9 949
Årets avskrivningar	-32 110	-9 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 008</b>	<b>-19 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>497 485</b>	<b>454 595</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	0	3 423
	<b>0</b>	<b>3 423</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordring	1 350 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 350 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-67 500	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 282 500</b>	<b>0</b>

Fordran avser förutbetalda fjärrvärmeavgifter

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader Fastighetslån	471 107	480 011
Övriga räntekostnader	1 074	1 010
	<b>472 181</b>	<b>481 021</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	46 100 000	46 100 000
	<b>46 100 000</b>	<b>46 100 000</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	35 400 000	36 035 000
	<b>35 400 000</b>	<b>36 035 000</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken 483022	1,340	2024-01-30	13 350 000	13 845 000
Handelsbanken 722123	1,0	2022-03-29	2 400 000	4 000 000
Handelsbanken 528452	0,750	2023-09-30	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken 483024	1,3	2024-01-30	15 150 000	15 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 000 000	-4 460 000
			<b>35 400 000</b>	<b>36 035 000</b>
Kortfristig del som förfaller inom ett år			3 000 000	4 460 000

Lån som villkorsändras under år 2022 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2022 är 600 000 kr.

Brf Svanen Borås  
Org.nr 769611-8657

12 (12)

Borås

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Göran Bengtsson  
Ordförande

Kent Iveling

Ann-Cathrine Hansson

Lars Filipsson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Claes Palmén  
Auktoriserad revisor  
Sydrevisorer Väst AB

Per Munthe  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

**GÖRAN BENGTTSSON** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-22 06:20:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Åke Bengtsson

Datum

Göran Bengtsson  
goran.ake.bengtsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post

**KENT IVELING** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-21 14:23:08 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT IVELING

Datum

Kent Iveling  
kent\_iving@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

**ANN-CATHRINE HANSSON** 195203106629 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-21 14:47:00 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CATHRINE HANSSON

Datum

Ann-Cathrine Hansson  
ann-cathrine.hansson@telia.com  
705132557  
195203106629

Leveranskanal: E-post

**LARS FILIPSSON** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-21 13:58:50 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Ingvar Filipsson

Datum

Lars Filipsson  
larsfilipsson70@gmail.com

Leveranskanal: E-post

**PER MUNTHE** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-04-22 13:24:44 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER MUNTHE

Datum

Per Munthe  
per.munthe@live.se

Leveranskanal: E-post

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Lennart Palmén

Datum

Claes Palmén  
claes.palmen@crowe.se

Leveranskanal: E-post

Örgar. 759611-6637  
Förvaltningsutskottet i Riksdagens Förvaltningsutskottet

Den här e-posten är ett svar på den e-post som har skickats till Claes Palmén. E-postens innehåll kan ha ändrats av den som har skickat den. För mer information om e-poster från Riksdagens Förvaltningsutskottet, se [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

Om du vill ta del av den e-post som har skickats till Claes Palmén, se [claes.palmen@crowe.se](mailto:claes.palmen@crowe.se).

Riksdagens Förvaltningsutskottet är ett utskott som består av medlemmar som utses av Riksdagen. Utskottets uppgift är att utreda ärenden som kommit in till Riksdagen och att utarbeta förslag till riksdagsbeslut.

Utskottets medlemmar är utsedda av Riksdagen för en period av två år. Utskottet kan också utse en förvaltningsråd för att bistå utskottets arbete. Förvaltningsrådet består av medlemmar som utses av utskottet.

Utskottets verksamhet är offentlig. Utskottets rapporter och förslag till riksdagsbeslut finns att tillgå på Riksdagens webbplats [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

Om du har några frågor om denna e-post, vänligen kontakta den som har skickat den.

Riksdagens Förvaltningsutskottet

Örgar. 759611-6637

Förvaltningsutskottet i Riksdagen

Örgar. 759611-6637

Utskottets verksamhet är offentlig. Utskottets rapporter och förslag till riksdagsbeslut finns att tillgå på Riksdagens webbplats [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

Om du har några frågor om denna e-post, vänligen kontakta den som har skickat den.

Utskottets medlemmar är utsedda av Riksdagen för en period av två år. Utskottet kan också utse en förvaltningsråd för att bistå utskottets arbete. Förvaltningsrådet består av medlemmar som utses av utskottet.

Utskottets uppgift är att utreda ärenden som kommit in till Riksdagen och att utarbeta förslag till riksdagsbeslut.

Utskottets verksamhet är offentlig. Utskottets rapporter och förslag till riksdagsbeslut finns att tillgå på Riksdagens webbplats [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

Om du har några frågor om denna e-post, vänligen kontakta den som har skickat den.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svanen Borås  
Org.nr. 769611-8657

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svanen Borås för år 2021.

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 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll,
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Svane Borås för år 2021 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

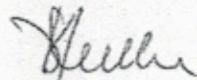
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Borås den 22 april 2022



Claes Palmén  
Auktoriserad revisor Fer



Per Munthe  
Förtroendevald revisor