

Årsredovisning
för
Brf Svärsliljan 1

769618-3065

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Styrelsen för Brf Svärds Liljan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen och föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Mässen 2 och Tunet 3 i Solna kommun. Fastigheterna är uppförda i regi av JM och den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 208 180 tkr. Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades augusti 2009 och avslutades december 2009. Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret efter JM under 2010. Föreningens ursprungliga lånefinansiering uppgick då till 51 000 tkr.

På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 730 m².

Lägenhetsfördelning

23 st	2 rok
14 st	3 rok
26 st	4 rok
5 st	5 rok

Föreningen disponerar över 36 garageplatser samt 9 utomhus parkeringsplatser samtliga med motorvärmarruttag.

Fastigheterna har åsatts värdeår 2009. För bostadslägenheterna utgick halv fastighetsavgift, till och med år 2019. Från år 2020 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler och garage. Taxeringsvärde uppgår till 154 825 000 varav 55 249 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom avtal via "Bostadsrätterna" hos Folksam. Skadedjursdelen är via dem återförsäkrad hos Anticimex.

Innehav av lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Kontraktstid</u>
Puls och Träning Franchise Sweden AB	Träningslokal	80	2022-09-30
TeliaSonera Sverige AB	Mobilmaster	7	2025-09-30

Gemensamanläggningar

Tillsammans med Brf Mässen i Järvastaden, ansvaras för gemensamhetsanläggning avseende köryta, dagvattensanläggning och därmed tillhörande anläggningar.

Värme och ventilation

Frånluftsvärmepump ansluten till ventilationssystemet från varje lägenhet för värmeåtervinning. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärm nätet hos Norrenergi AB. Beräknad energiprestanda uppgår till 84 kWh/m² per år enligt upprättad energideklaration från 2019. Denna deklARATION skall göra det möjligt för våra medlemmar att ansöka om så kallade gröna bolån.

Bostäderna har FX-system med tilluft via tilluftsradiorer. Samlingsfläktar inom fläktrum ger grundflöde i lägenheter. Till samlingsfläktar är värmeåtervinningsbatterier kopplade.

Bredbandsanslutning

Anslutning till "TriplePlay" med Telia Sverige AB, gällande fram till 2022-09-01. Bredband fiberlan 100/100 Mbit/s (med WiFi och HD-box), vilket ingår i avgiften till föreningen.

Inre underhåll

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens underhåll. Enligt tidigare års styrelsebeslut, har föreningen dock övertagit ansvaret för bytet av samtliga tilluftsfilter i fastigheterna. Byte av tilluftsfilter utförs årligen på föreningens bekostnad.

Teknisk förvaltning

Wahlings Installationservice AB (WIAB) ansvarar för föreningens tekniska förvaltning. Service av hissar (I.T.K.), städning (Lottas städ), trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning (ABIMA).

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Planerad verksamhet för kommande år

Prioriterade arbeten för 2021 är:

- Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod:
- Inom ett år, beräknas understiga 150 tkr.
 - Senare än ett år men inom fem år, 2000 tkr (främst målningsarbeten enligt underhållsplan)

Verksamhet under året, utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

Föreningen har bytt IT-plattform till Microsoft Office 365, bytt leverantör av hemsidan till den som tillhandahålles av "Bostadsrätterna".

Framtida bedömning

Vi har inlett ett samarbete med "Svenska Bolån" för att förhandla ner nivån på våra låneräntor, vi räknar därför med att kunna amortera på våra lån i oförminskad takt och därigenom undvika avgiftshöjning.

De flesta av våra kostnader är taxeburna och därför inte påverkbara annat än genom minskad förbrukning. Detta gäller främst vatten, energi och avfallshantering.

Vi förutser på grund av "pandemin" att många fortsatt kommer att arbeta hemifrån och där med i någon mån driva på förbrukningen av energi och vatten.

Inget större underhåll är planerat under de kommande åren.

Förutom löpande driftkostnader och räntor, ska intäkterna täcka planenlig amortering som är fastställd till 1 000 tkr per år. Därutöver sker fondering för framtida underhåll med 331 tkr, som likvidmässigt sparas som extra amorteringar av lånen. Kassaflöde från rörelsen bör därmed uppgå till minst 1 331 tkr och eventuellt överskott därutöver kommer används till amorteringar av lånen. Styrelsens uppfattning är att amorteringsnivån ska vara hög då räntenivån är fördelaktig, vilket minskar risken när räntan ökar.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anker Paulsen, ordförande Sofia Isaksen, vice ordförande Mattias Friström, sekreterare Siroos Mansoornia, kassör Prabal Acharjee, ledamot
Suppleanter	Badi Mirzai Sandra Kraft Hildegunn Johansson Henrik Blomgren
Revisor	Hans Wallerström, Revision i Mälardalen
Valberedning	Ulf Westin Anders Bohman

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening, med upplåtelse av 68 bostadsrättslägenheter samt uthyrning av 2 kommersiella lokaler. I föreningen finns 36 garageplatser samt 9 parkeringsplatser. 9 av garageplatserna är försedda med laddbox.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av föreningens lån på 36,5 mkr med SEB som fortsatt kreditgivare. Ett av lånen, 11,2 mkr som löpte på 3 månader är nu bundet på två år, medan resten av lånen har en bindningstid till 2022-01-28. Under räkenskapsåret har 2000 tkr (2000 tkr) amorterats varav 1000 tkr (1000 tkr) utöver fastställd amorteringsplan.

Föreningen har under året genomfört provborrning i fasaden för att mäta fukthalten. Undersökningen visar på förhöjda värden på vissa ställen. Nästa steg är att ta provbitar på fasaden inifrån lägenheter, detta har inte kunnat genomföras under året på grund av Covid-19 pandemin. JM är informerade om de förhöjda fukthalterna och att nästa steg i utredningen inte kan genomföras förrän pandemin lättar. Vi har fortsatt använt RISE som provningsinstitut.

Detta har gjorts inom den 8-åriga utökade ansvarsperioden som löper efter den 2-åriga garantins utgång. I denna period är det fastighetsägarens ansvar att bevisa att JM gjort uppsåtligt fel. JM har bekräftat att de mottagit anmälan. Ärendet kommer att fortgå under 2021.

Byte av tilluftsfilter i lägenheterna utförs årligen på föreningens bekostnad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (106) medlemmar. Under året har 14 (21) medlemmar tillträtt samt 13 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (12) överlåtelser.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 045	3 928	3 917	3 881	4 052
Soliditet (%)	81,0	80,2	79,5	78,9	78,1
Resultat efter finansiella poster	-107	-194	-147	8	211
Årets resultat exkl. avskrivn., tkr	1 664	1 571	1 619	1 803	1 998
Årsavgift, kr/kvm boyta	593	571	563	563	600
Lån kr/kvm boyta	6 359	6 616	6 917	7 218	7 668
Lån, årets utgång, tkr	36 438	38 438	40 189	41 939	43 939
Ränta, kr/kvm boyta	78	77	68	68	60
Fastighetsel, kr/kvm	35	39	46	35	34
Uppvärmning, kr/kvm	51	54	52	54	54

(5810 kvm, ink. lokal)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 194 000	88 050 000	2 233 586	-351 790	-193 900	158 931 896
Avsättning till yttre fond			145 250	-145 250		0
Avs yttre fond över stadgar			185 282	-185 282		0
Disposition av föregående års resultat:				-193 900	193 900	0
Årets resultat					-109 701	-109 701
Belopp vid årets utgång	69 194 000	88 050 000	2 564 118	-876 222	-109 701	158 822 195

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-876 223
årets förlust	-109 701
	-985 924

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	145 250
reservering fond för yttre underhåll över stadgar	185 282
i ny räkning överföres	-1 316 456
	-985 924

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 044 549	3 927 750
Summa rörelseintäkter		4 044 549	3 927 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 341 078	-1 435 424
Övriga externa kostnader	4	-468 045	-345 047
Personalkostnader	5	-120 892	-122 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 773 245	-1 766 040
Summa rörelsekostnader		-3 703 260	-3 668 837
Rörelseresultat		341 290	258 913
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 501	-452 813
Summa finansiella poster		-448 501	-452 813
Resultat efter finansiella poster		-107 211	-193 900
Resultat före skatt		-107 211	-193 900
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 490	0
Årets resultat		-109 701	-193 900

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	195 241 484	196 934 643
Byggnadsinventarier	7	8 040	16 080
Summa materiella anläggningstillgångar		195 249 524	196 950 723
Summa anläggningstillgångar		195 249 524	196 950 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 734
Övriga fordringar		18	500 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 963	98 966
Summa kortfristiga fordringar		97 981	606 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		696 822	665 181
Summa kassa och bank		696 822	665 181
Summa omsättningstillgångar		794 803	1 271 896
SUMMA TILLGÅNGAR		196 044 327	198 222 619

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		157 244 000	69 194 000
Upplåtelseavgifter		0	88 050 000
Fond för yttre underhåll		2 564 118	2 233 586
Summa bundet eget kapital		159 808 118	159 477 586

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-876 223	-351 790
Årets resultat		-109 701	-193 900
Summa fritt eget kapital		-985 924	-545 691
Summa eget kapital		158 822 194	158 931 895

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 438 750	37 438 750
Summa långfristiga skulder		35 438 750	37 438 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		48 125	74 315
Skatteskulder		107 606	162 178
Övriga skulder	10	22 200	22 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	605 452	592 680
Summa kortfristiga skulder		1 783 383	1 851 973

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

196 044 327

198 222 619

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-109 701	-193 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 773 245	1 766 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 663 544	1 572 140
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		508 736	-481 614
Förändring av leverantörsskulder		-26 190	5 163
Förändring av kortfristiga skulder		-42 403	108 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 103 687	1 204 438
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-72 046	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 046	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-1 750 000
Årets kassaflöde		31 641	-545 562
Likvida medel vid årets början		665 181	1 210 743
Likvida medel vid årets slut		696 822	665 181

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 399 913	3 316 944
Hyror lokaler	168 234	135 456
Hyror garage och parkeringsplatser	453 249	444 994
fastighetsskatt	3 576	3 576
Överlåtelse-/pansättningsavg	11 511	21 113
Diverse övr intäkter	8 066	5 667
	4 044 549	3 927 750

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning	292 608	315 890
El	201 383	228 351
Vatten och Avlopp	83 312	83 238
Snöröjning/Sandning	54 721	40 941
Sophämtning	91 216	77 755
Hissar	35 898	106 223
Städning	137 193	92 284
Trädgårdsskötsel	41 554	72 719
Bredband	187 835	181 716
Reparation och underhåll	147 394	149 063
Övriga fastighetskostnader	33 520	37 048
Teknisk förvaltning	34 444	50 196
	1 341 078	1 435 424

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskatt	135 422	82 544
Fastighetsförsäkring	52 695	47 674
Förvaltningsarvoden	102 607	100 992
Revision	21 913	22 000
Övriga Förvaltningskostnader	155 408	91 837
	468 045	345 047

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	94 601	93 000
Sociala kostnader	26 291	29 327
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	120 892	122 327

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 180 000	208 180 000
Inköp	72 046	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 252 046	208 180 000
Ingående avskrivningar	-11 245 357	-9 487 357
Årets avskrivningar	-1 765 205	-1 758 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 010 562	-11 245 357
Utgående redovisat värde	195 241 484	196 934 643
Taxeringsvärden byggnader	99 576 000	99 576 000
Taxeringsvärden mark	55 249 000	55 249 000
	154 825 000	154 825 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200	40 200
Ingående avskrivningar	-24 120	-16 080
Årets avskrivningar	-8 040	-8 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 160	-24 120
Utgående redovisat värde	8 040	16 080

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telia Sverige AB	15 369	15 241
Förvaltningsarvode	25 651	25 654
I.T.K.	29 329	29 329
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 580	6 450
Försäkringspremier	18 186	16 323
Drift passersystem	0	5 969
Datakommunikation	348	0
Snöröjning	2 500	0
	97 963	98 966

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,49	2022-12-28	11 162 600	13 162 600
SEB	1,15	2022-01-28	7 804 000	7 804 000
SEB	1,34	2022-01-28	8 722 750	8 722 750
SEB	1,34	2022-01-28	8 749 400	8 749 400
			36 438 750	38 438 750
Beräknad amortering kommande år			1 000 000	1 000 000

Not 10 Övriga Skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	22 200	22 800
	22 200	22 800

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden	94 600	93 000
Upplupna sociala avgifter	29 723	29 220
Upplupna räntekostnader	24 174	28 251
Upplupna driftskostnader	82 706	81 533
Förskottsbetalda hyror	351 649	338 676
Revisionsarvode	22 600	22 000
	605 452	592 680

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	54 100 000	54 100 000

Solna 2021-04-09



Anker Paulsen



Mattias Friström



Siroos Mansoorinia



Sofia Isaksen



Prabal Acharjee

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdslijan 1, org.nr 769618-3065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdslijan 1 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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*. 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 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

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 på fel, 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 revisions sed 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revision i Mälardalen AB

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Knivsta den 16 april 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor